



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Plan Urbanistic General Municipiul Călărași

CUPRINS

1.	DISPOZIȚII GENERALE	5
1.1.	Rolul Regulamentului Local de Urbanism	5
1.2.	Baza legală a elaborării	5
1.3.	Domeniul de aplicare a regulamentului local de urbanism	8
1.4.	Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism	9
1.5.	Corelări cu alte documentații de urbanism	9
1.6.	Derogări de la prevederile regulamentului	9
1.7.	Reglementarea situațiilor tranzitorii	10
2.	MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	11
2.1.	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	11
2.2.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	19
2.3.	Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	21
2.3.1.	Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii	21
2.3.2.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	26
2.3.3.	Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară	27
2.3.4.	Reguli cu privire la formarea și dimensionarea terenului și ale construcțiilor	30
2.3.5.	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	31
2.4.	Dispoziții finale	33
3.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	34
3.1.	ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE CONSTITUITE	34
3.2.	TERENURI CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN	35
	LM - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE	36
	GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	36
	SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	36
	SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	37
	SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	43
	LI - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE	44
	GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	44
	SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	44
	SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	45
	SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	50
	M1 - SUBZONA MIXTĂ – LOCUIRE, INSTITUȚII PUBLICE, COMERȚ ȘI SERVICII	51
	GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	51
	SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	51
	SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	52
	SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	60
	M2 - SUBZONA MIXTĂ – UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	62

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	62
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	62
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	63
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	68
IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	69
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	69
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	69
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	71
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	76
ID/A – ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI AGRICOLE	78
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	78
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	78
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	79
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	82
CCr - SUBZONA CĂILOR RUTIERE	84
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	84
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	84
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	85
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	86
CCf - SUBZONA CĂILOR FERUVIARE	87
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	87
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	87
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	89
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	90
CCn – SUBZONA CĂILOR NAVALE	91
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	91
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	91
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	91
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	91
SPa – SUBZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE	92
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	92
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	92
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	93
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	94
SPs - SUBZONA PENTRU SPORT ȘI AGREMENT	95
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	95
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	95
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	96
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	97
SPp – SUBZONA PENTRU PERDELE DE PROTECȚIE	99
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	99
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	99
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	100
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	100
SPc- SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PENTRU PROTECȚIA CURSURILOR DE APĂ	101
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	101
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	101
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	101
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	102
DS - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	103

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	103
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	103
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	103
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	103
GCI - SUBZONA PENTRU CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ ..	104
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	104
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	104
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	105
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	107
GCC - SUBZONA PENTRU CIMITIRE	108
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	108
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	108
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	109
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	111
4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN	112
TA - TERENURI AGRICOLE	112
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	112
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	112
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	113
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	114
TF - TERENURILOR CU DESTINAȚIE FORESTIRĂ	115
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	115
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	115
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	115
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	116
TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	117
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	117
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	117
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	117
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	118
TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE	119
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	119
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	119
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	119
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	120
5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	121

LISTĂ TABELE

Tabelul 1 – Lista consolidată a ariilor naturale protejate din Municipiul Călărași	14
Tabelul 2 – Lista siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice aprobată cu Ordonanța 2828/2015	19
Tabelul 3 – Lista siturilor arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național	19
Tabelul 4 – Dimensiuni minime de parcele	30
Tabelul 5 – Dimensiuni minime de parcele pentru zona locuințelor individuale	37
Tabelul 6 – Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile.....	45
Tabelul 7 – Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile.....	53

1. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Călărași este adoptat de către Consiliul Local Călărași în temeiul art. 36 alin. (5) lit. c din Legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996.

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, cu scopul de a reglementa aplicarea principiilor de dezvoltare ale municipiului în raport cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (2) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Călărași, preia și detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27.05.1996 referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.
- (3) În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

1.2. Baza legală a elaborării

- (1) La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. Municipiului Călărași stau următoarele acte legislative în vigoare la data întocmirii documentației:
 - H.G.R. nr. 525/27.05.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - Ordin nr. 13N din 10.03.1999 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Indicativ: GPO038/99 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General”;
 - Ordin nr. 21N din 10.04.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Indicativ: GM007/2000 „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”;
 - Constituția României;
 - Codul Civil, actualizat;
 - Legea nr. 18/1991, republicată, privind fondul funciar;
 - Legea nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
 - Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată pe 08.07.2011;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
 - Legea nr. 41/1995, privind protejarea patrimoniului cultural național;
 - Legea nr. 124/1995, privind apărarea împotriva dezastrelor;
 - Legea nr. 137/1995, privind protecția mediului;
 - Legea nr. 07/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată în data de 03.03.2006;
 - Legea nr. 84/1996, privind îmbunătățirile funciare;

- Legea nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, privind Legea Apelor;
- Legea nr. 171/1997 de aprobare a P.A.T.N. (Planul de Amenajarea a Teritoriului Național) - secțiunea II - ape;
- Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică;
- Legea nr. 219/1998, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al concesiunilor;
- Legea nr. 5/2000 de aprobare a P.A.T.N. (Planul de Amenajarea a Teritoriului Național) - secțiunea III - zone protejate;
- Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală;
- Legea nr. 422/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind protecția monumentelor istorice;
- Legea nr. 575/2001 de aprobare a P.A.T.N. (Planul de Amenajarea a Teritoriului Național) - secțiunea V - zone de risc natural;
- Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Legea nr. 351/2001 de aprobare a P.A.T.N. (Planul de Amenajarea a Teritoriului Național) - secțiunea IV - rețeaua de localități;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20.10.2000;
- Legea nr. 481/2004, privind protecția civilă;
- Legea 265/2006 - pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 363/2006 de aprobare a P.A.T.N. (Planul de Amenajarea a Teritoriului Național) - secțiunea I - rețele de transport;
- Legea nr. 46/2008, cu modificările și completările ulterioare, privind Codul Silvic;
- Legea nr. 190/2009 de aprobare a P.A.T.N. (Planul de Amenajarea a Teritoriului Național) - secțiunea VIII - zone cu resurse turistice;
- Legea nr. 134/2010 privind codul de procedură civilă;
- Legea nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Ordinul nr. 34/N din 7.11.1995, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Ordinul M.A.P.P.M. nr. 125/1996, privind activitățile cu impact la mediu;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997, privind normele de igienă;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999, privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- Ordinul nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- Ordinul nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;

- Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Ordin nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism”;
- Ordinul Ministrului Culturii nr. 2314/2004, privind aprobarea listei monumentelor istorice actualizată și a listei monumentelor istorice dispărute, modificată prin Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2182/2005, pentru probarea Listei Monumentelor Istorice 2004 - modificări și completări și a Listei Monumentelor Istorice 2004 - monumente dispărute, cu modificări și completări;
- Ordinul nr. 2264/2004, pentru aprobarea reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- Ordin nr. 1430/2005 al Ministrului Lucrărilor Publice, Transportului și Locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Ordinul nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor;
- Ordinul nr. 03/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare a documentațiilor de urbanism;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor;
- Ordonanța nr. 12/1998, cu modificările și completările ulterioare, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române;
- Hotărârea de guvern nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Hotărârea nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor comunale, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, republicată în data de 24.06.1999;
- Hotărâre nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordonanța de urgență nr. 78/2000, privind regimul deșeurilor;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005, privind protecția mediului;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Diferite reglementări tehnice în domeniu:
- I 22/1999 - Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților;
- SR 8591/ 1997 - Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare;
- SR 1343-1/1995 - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități;
- STAS 10859 - Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate;
- Normative pentru proiectare:
- PE 101A/1985 - Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993);

- PE 104/1993 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V;
 - PE 106/1995 - Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune;
 - PE 124 - Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari;
 - PE 125/1995 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1 - 750 KV cu linii de telecomunicații;
 - PE 132/1995 - Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică;
 - RE-IP-3/1991 - Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public;
 - LI-IP-5/1989 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective;
 - I 46/1993 - M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu;
 - NORME TEHNICE din 7 noiembrie 2006 pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale.
 - 3915/1994 - Normativ pentru proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
- (1) În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau acele prevederi cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului întocmit anterioare ale căror efecte se regăsesc în configurația spațială a municipiului sau care sunt în acord cu direcțiile majore de dezvoltare.

1.3. Domeniul de aplicare a regulamentului local de urbanism

- (1) Prezentul regulament local de urbanism este un regulament-cadru având atât un caracter director cât și de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.
- (2) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente acestora, cât și a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- (4) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, cu excepția cazurilor în care este precizată obligativitatea elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, pentru determinarea tuturor condiționărilor de reglementare.
- (5) Terenurile pentru care se impune realizarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu sunt cele care prezintă, distinct sau cumulativ, următoarele caracteristici:

- a) terenuri cu geometrie neregulată și atipice față de unitatea teritorială de referință din care fac parte;
 - b) terenuri ce nu au fost sistematizate și echipate edilitar și pentru care sunt necesare operațiuni urbanistice de parcelare, reparcelare, trasarea unor noi artere de circulație, echiparea cu dotări cu caracter public;
 - c) terenurile cu suprafață mai mare de 2.000,00 mp, cu front la stradă peste 30,00 m sau cele cu lățimea mai mare decât lungimea.
- (6) La eliberarea certificatelor de urbanism, autoritățile publice locale vor avea în vedere și vor aplica prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (7) Zonificarea funcțională a Municipiului Călărași s-a stabilit în conformitate cu **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ A TERITORIULUI** aferentă P.U.G. Municipiul Călărași, în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și trupurile din teritoriu, pe baza acestor zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

1.4. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Călărași constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local al localității, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii Nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului.
- (2) Prezentul abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Călărași aprobat prin H.C.L. Municipiul Călărași nr. 75/26.06.2009.
- (3) Modificarea Regulamentului se va face numai în spiritul prevederilor R.G.U., aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea procedurii inițiale.
- (4) În activitatea de aplicare a P.U.G. și R.L.U., emitentul certificatului de urbanism și a autorizației de construire identifică U.T.R.-ul în care solicitantul se înscrie și extrage în mod obligatoriu, prescripțiile din R.L.U. privind oportunitatea și condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus.

1.5. Corelări cu alte documentații de urbanism

- (1) Prevederile P.U.G. și prescripțiile Regulamentului au fost corelate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu ordinul Hotărârea nr. 525/27.06.1996 și Legea nr. 50/1991.
- (2) Prezentul RLU păstrează prescripțiile stabilite prin Planurilor Urbanistice Zonale valabile și în vigoare, menționate în Anexa 4. Prevederile acestor Planuri Urbanistice Zonale, inclusiv indicatorii urbanistici aprobați prin acestea (POT, CUT, regim de înălțime) rămân valabile. Pentru teritoriile studiate prin aceste planuri urbanistice zonale, regulamentul local aferent acestora se aplică prioritar.

1.6. Derogări de la prevederile regulamentului

- (1) Derogările de la prevederile RLU se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate pe baza unor documentații de urbanism de tip P.U.Z. avizate de organismele teritoriale și aprobate de Consiliul Local al Municipiul Călărași.

- (2) Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

1.7. Reglementarea situațiilor tranzitorii

- (1) Certificatele de urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a certificatelor. În cazul cererilor de prelungire a valabilității certificatelor emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului regulament.
- (2) Autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între prescripțiile prezentului regulament și indicii urbanistici ori caracteristicile relevante ale construcțiilor aprobate.
- (3) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului regulament și pe baza cărora au fost emise autorizații de construire își păstrează valabilitatea până la finalizarea investiției, respectiv până la expirarea perioadei de valabilitate a autorizației de construire.
- (4) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate după octombrie 2022 își păstrează valabilitatea.

2. MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

ARTICOLUL 1. TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

- (1) Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform planșei de Zonificarea funcțională la nivelul teritoriului administrativ aferentă P.U.G. Municipiul Călărași.
- (2) Legea fondului funciar nr. 18/1991 corelată cu prevederile Legii 50/1991, condiționează autorizarea în extravilan, în zonele agricole, numai construcții care servesc activităților agricole (adăposturi animale, spații depozitare recolte și utilaje agricole).
- (3) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, reglementările cuprinse în prezentul Regulament în secțiunea referitoare la zonele extravilane.
- (4) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- (5) Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă, cu excepția construcțiilor care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze și petrol, lucrările de gospodărire a apelor și de amenajare a surselor de apă. Pentru construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organele specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 2. TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

- (1) Prin Planul urbanistic General se stabilește intravilanul municipiului, pornind de la situația actuală și ținând cont de strategia de dezvoltare a municipiului. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și de asigurarea dotărilor de utilitate publică.
- (2) Terenul intravilan potrivit Planului Urbanistic General nu necesită scoaterea din circuitul agricol. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- (3) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
 - a) completarea zonelor urbanizate, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- (4) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

ARTICOLUL 3. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

- (1) Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri împădurite, care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.
- (2) Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cat mai mici din cultura forestieră.
- (4) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor și al Ministerului Antreprenoriatului și Turismului.
- (5) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor și protecției mediului și al ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor.
- (6) Este interzisă trecerea terenurilor forestiere din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale în domeniul privat al acestora prin hotărâre a consiliului local, respectiv a consiliului județean.
- (7) Este interzisă includerea pădurilor în intravilan.
- (8) Reducerea suprafeței fondului forestier național este interzisă.
- (9) Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de lucrări și obiective:
 - a) exploatare a resurselor minerale prevăzute la art. 2 alin. (1) din Legea minelor nr. 85/2003, cu modificările și completările ulterioare;
 - b) obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistică, unități de cult, obiective sportive, medicale, precum și obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale;
 - c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
 - d) obiective instalate în fondul forestier național înainte de anul 1990, precum și suprafețele aferente activelor vândute, în condițiile legii, de către Regia Națională a Pădurilor - Romsilva;

- e) surse și rețele de apă și de canalizare, surse și rețele de energie din resurse convenționale sau regenerabile, rețele și sisteme de comunicații, drumuri de interes județean și local, parcuri recreative, parcuri tematice și/sau educaționale, precum și lucrări și/sau construcții hidrotehnice și de piscicultură;
 - f) explorare a următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri; explorarea, exploatarea și transportul resurselor de petrol și gaze naturale, precum și instalarea, repararea, întreținerea, dezafectarea rețelelor de transport sau distribuție petrol, gaze naturale sau energie electrică.
- (10) În conformitate cu art. 37, alin. (11) din Codul silvic (Legea nr. 46/2008, cu modificările și completările ulterioare), autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50,00 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.
- (11) Terenurile scoase definitiv din fondul forestier național devin proprietatea beneficiarului în momentul efectuării operațiunii de predare-primire și dobândesc destinația pe care acesta a solicitat-o și care i-a fost aprobată.

ARTICOLUL 4. RESURSELE SUBSOLULUI

- (1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
- (3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- (4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la Consiliile Județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.
- (5) Pentru orice lucrări de exploatare a unor resurse care ar putea fi identificate în viitor pe teritoriul municipiului Călărași, autorizația de construire va conține condiții obligatorii privind efectuarea lucrărilor de refacere a peisajului.

ARTICOLUL 5. RESURSE DE APĂ

- (1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- (2) Autorizarea lucrărilor menționate mai sus este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

- (3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.
- (4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.
- (5) În jurul captărilor de apă, a puțurilor și aducțiunilor de apă se stabilesc zone de protecție potrivit normelor sanitare.
- (6) Zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare conform Ordinului nr. 227 din 31.03.2006 cu completările ulterioare este:

Tip	Metrii
Canele de irigații:	
canal de distribuție	2,00
canal de aducțiune	2,50
canal de transport	3,00
Canale de desecare:	
canal secundar de ultim ordin	2,00
canal principal	2,00
canal colector	2,50

ARTICOLUL 6. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ și ZONE NATURALE PROTEJATE

- (1) Pe teritoriul administrativ al municipiului Călărași sunt prezente următoarele arii naturale protejate:

NR. CRT.	COD ARIE	DENUMIRE
Arii NATURALE PROTEJATE DE IMPORTANȚĂ INTERNAȚIONALĂ		
Zone umede de importanță internațională (situri Ramsar)		
1.	RORMS0010	Iezerul Călărași
2.	RORMS0017	Bucgeac - Iortmac
ARIILOR NATURALE PROTEJATE DE IMPORTANȚĂ COMUNITARĂ		
Situri de importanță comunitară		
3.	ROSCI0022	Canaralele Dunării
Arii de protecție specială avifaunistică		
4.	ROSPA0039	Dunăre - Ostroave
5.	ROSPA0051	Iezerul Călărași

Tabelul 1 – Lista consolidată a ariilor naturale protejate din Municipiul Călărași

Sursă: Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor

- (2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor în ariile naturale protejate se face cu avizul conform al Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor și Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației sau prin reprezentanții săi din teritoriu.
- (4) Consiliile județene vor identifica și vor delimita în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.
- (5) Pentru ariile naturale protejate care dispun de un plan de management, autorizarea intervențiilor de orice fel se va face cu respectarea prevederilor acestui plan, privind modurile de ocupare și utilizare a terenurilor
- (6) Pentru ariile naturale protejate care, la data aprobării prezentului Regulament, nu dispun de un plan de management, se instituie interdicție temporară de construire, până la întocmirea și aprobarea planului de management.
- (7) Pe baza studiilor de fundamentare PUG, cf. Legii 107/1996 și a OUG 57/2007, Art. 14 se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și a lacurilor, de asigurare a accesului la albiile minore, de coridor ecologic și de legătură pietonală. Aceste zone au destinație de zone verzi și sunt reglementate ca zona SPc.
- (8) Nu se recomandă canalizarea râurilor (acoperirea cursului apei pentru alte utilizări decât poduri sau pasarele, sau pe lungimi mai mari decât ampriza căii de transport care traversează albia).

ARTICOLUL 7. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

- (1) Conform Listei Monumentelor Istorice din România 2015 (anexă la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015. Ordin publicat în Monitorul Oficial al României, partea I, Nr. 113bis/15.II.2016) în Municipiul Călărași, figurează un număr de 77 monumente istorice, dintre care 3 sunt situri arheologice și 74 clădiri sunt situate în limita interioară a orașului istoric Călărași, după cum urmează:

NR. CRT	COD LMI	DENUMIRE	ADRESĂ	DATARE
1	CL-I-s-B-14527	Situl arheologic de la Călărași, punct „Grădiștea Călărași	„Grădiștea Călărași”, la 2 km de oraș, pe malul stâng al canalului construit pentru fostul combinat siderurgic Călărași, la 500 m nord-est de DN3 București–Constanța	sec. IV-I a. Chr.
2	CL-I-m-B-14527.01 92578.01.01	Așezare	„Grădiștea Călărași”, la 2 km de oraș, pe malul stâng al canalului construit pentru fostul combinat siderurgic Călărași, la 500 m nord-est de DN3 București–Constanța	sec. IV-I a. Chr.

NR. CRT	COD LMI	DENUMIRE	ADRESĂ	DATARE
3	CL-I-m-B- 14527.02 92578.01.02	Necropolă	„Grădiștea Călărași”, la 2 km de oraș, pe malul stâng al canalului construit pentru fostul combinat siderurgic Călărași, la 500 m nord-est de DN3 București–Constanța	sec. IV-I a. Chr.
111	CL-II-m-A- 14593	Primăria veche	Str. 1 Decembrie 1918 3-5	1886 - 1887
112	CL-II-m-B- 14594	Școala Comercială	Str. 1 Decembrie 1918 88	1928 - 1929
113	CL-II-m-B- 14595	Casă	Str. 13 Decembrie 6	1928
114	CL-II-m-B- 14596	Casa Ana și Marinache Popescu, azi DJCCPCN	Str. 13 Decembrie 9A	sf. sec. XIX
115	CL-II-m-B- 14597	Liceu	Str. 13 Decembrie 12	înc. sec. XX
116	CL-II-m-B- 14598	Casă	Str. 13 Decembrie 14	1957
117	CL-II-m-B- 14599	Casă, fosta Administrație Financiară Municipală	Str. 13 Decembrie 16	1914
118	CL-II-m-B- 14600	Casă	Str. 13 Decembrie 20	1895
119	CL-II-m-B- 14602	Casă	Str. Bălcescu Nicolae 1	1931
120	CL-II-m-B- 14603	Casă	Str. Bălcescu Nicolae 3	1933
121	CL-II-m-B- 14604	Casă	Str. Berzei 10	1932
122	CL-II-m-B- 14605	Casă	Str. Berzei 11	1929
123	CL-II-m-B- 14611	Fosta Școală Primară de Fete	Str. București 72	1896 - 1897
124	CL-II-m-B- 14606	Casa Demetriad, azi Biblioteca Județeană	Str. București 102	1888
125	CL-II-m-B- 14607	Casă, fostă Banca Frații Mateescu	Str. București 141	1899
126	CL-II-m-A- 14608	Liceul „Știrbei Vodă”, în prezent Gimnaziul CAROL I	Str. București 159	1881 - 1882
127	CL-II-a-B- 14609	Ansamblu de locuințe cu prăvălii	Str. București 163, Str. Sloboziei nr. 14	înc. sec. XX, 1912
128	CL-II-m-B- 14610	Casa Vasile D. Marinescu	Str. București 168	1932
129	CL-II-m-B- 14612	Casă	Str. București 181	1898
130	CL-II-m-B- 14613	Casa Constantin Tican	Str. București 185	1908
131	CL-II-m-A- 14614 (fost CL-II-m-B- 14614)	Poșta veche	Str. București 193	1904 – 1905
132	CL-II-m-B- 14615	Casă	Str. București 213	1902

NR. CRT	COD LMI	DENUMIRE	ADRESĂ	DATARE
133	CL-II-m-B-14616	Casa Deculescu	Str. București 219	1905
134	CL-II-m-B-14617	Casă	Str. București 223	1901
135	CL-II-m-B-14619	Moară	Str. București 315	1912
136	CL-II-m-B-14620	Biserica „Sf. Împărați Constantin și Elena” - Volna	Str. Eroilor 12	1856
137	CL-II-m-B-14621	Casa Dumitru Bâzu	Str. Eroilor 38	1939
138	CL-II-m-B-14622	Casă	Bd. Gării 1	1927
139	CL-II-m-B-14623	Casă	Bd. Gării 2	1931
140	CL-II-m-B-14624	Casă	Bd. Gării 3	1922
141	CL-II-m-B-14625	Casă	Bd. Gării 4	1931
142	CL-II-m-B-14626	Casă	Bd. Gării 6	1933
143	CL-II-m-B-14627	Casă	Bd. Gării 7	1927
144	CL-II-m-B-14628	Casă	Bd. Gării 8	1971
145	CL-II-m-B-14629	Casă	Bd. Gării 9	1928
146	CL-II-m-B-14630	Casă	Bd. Gării 11	1930
147	CL-II-m-B-14631	Casă	Bd. Gării 12	1927
148	CL-II-m-B-14633	Casă	Bd. Gării 14	1925
149	CL-II-m-B-14632	Casă	Bd. Gării 15	1928
150	CL-II-m-B-14634	Casă	Bd. Gării 19	1925
151	CL-II-m-B-14635	Casă	Bd. Gării 20	1927
152	CL-II-m-B-14636	Casă	Bd. Gării 35	1928
153	CL-II-m-B-14637	Biserica Creștină După Evanghelie	Str. Grivița 52	1916
154	CL-II-m-B-14638	Casă	Str. Grivița 59	1903
155	CL-II-m-B-14639	Parchetul de pe lângă Judecătoria Călărași	Str. Grivița 86	1905
156	CL-II-m-B-14640	Casă	Str. Grivița 165	1925
157	CL-II-m-B-14641	Depozit	Str. Grivița 179	1921
158	CL-II-m-B-14642	Casă	Str. Grivița 214	1921

NR. CRT	COD LMI	DENUMIRE	ADRESĂ	DATARE
159	CL-II-m-B-14643	Casă	Str. Heliade-Rădulescu Ion 3	înc. sec. XX
160	CL-II-m-B-14644	Casă	Str. Heliade-Rădulescu Ion 7	1896
161	CL-II-m-B-14645	Casa Cruțescu	Str. Heliade-Rădulescu Ion 13	1896
162	CL-II-m-B-14646	Casa Moia, azi Biserica Baptistă	Str. Heliade-Rădulescu Ion 15	1915
164	CL-II-m-B-14649	Casă	Str. Independenței 33	1891
165	CL-II-m-B-14650	Casa General Brătulescu	Str. Independenței 39	1894
166	CL-II-m-B-14651	Casă	Str. Independenței 43	sf. sec. XIX
167	CL-II-m-B-14652	Casă	Str. Independenței 55	1890
168	CL-II-m-B-14653	Casă	Str. Independenței 62	1912
169	CL-II-m-B-14654	Casă	Str. Independenței 121	1902
170	CL-II-m-B-14655	Casă	Str. Independenței 152	1970
171	CL-II-m-B-14656	Casă	Str. Independenței 156	1902
172	CL-II-m-A-03443 (fost HD-II-m-A-03443)	Biserica de lemn „Cuvioasa Paraschiva”	Str. Mușetelului 12A	sec. XVIII, Epoca modernă
173	CL-II-m-A-14657	Arhivele Statului	Str. Pompierilor 1	1897
174	CL-II-m-B-14658	Colegiul Agricol „Sandu Aldea”	Str. Prelungirea București 8	1929 - 1938
175	CL-II-m-B-14659	Casă	Str. Rahova 210	1933
176	CL-II-m-B-14660	Casa Eliza Palade	Str. Sf. Nicolae 37	1900
177	CL-II-m-B-14661	Casă	Str. Sf. Nicolae 44	1921
178	CL-II-m-B-14662	Casa Papatriandafil	Str. Sf. Nicolae 50	1905
179	CL-II-m-B-14663	Casa Anghelide	Str. Sf. Nicolae 53	1906
180	CL-II-m-B-14664	Casă	Str. Sf. Nicolae 63	sec. XIX
181	CL-II-m-A-14665	Prefectura Județului Călărași	Str. Sloboziei 9-11	1898
182	CL-II-m-B-14666	Casa Atanase Petrescu	Str. Sloboziei 16	1888
183	CL-II-m-B-14667	Casa Vasile Vișan	Str. Sloboziei 27	1925
184	CL-II-m-B-14668	Casă, fost Tribunal al Județului Călărași	Str. Viitor 69	1925

Tabelul 2 – Lista siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice aprobată cu Ordonanța 2828/2015

Sursă: Studiul de fundamentare privind evoluția localităților sub aspect istorico-cultural, urbanistic-arhitectural și peisagistic, stabilirea zonelor protejate cu valoare deosebită aferent PUG Călărași (2021)

COD RAN	DENUMIRE	CATEGORIE	TIP	CRONOLOGIE
92578.01	Situl arheologic de la Călărași, punct „Grădiștea Călărași	Așezare LaTene	Așezare	sec. IV - I a.Ch
92578.01	Situl arheologic de la Călărași, punct „Grădiștea Călărași	Necropolă LaTene	Necropolă	sec. IV - I a.Ch
92578.01	Situl arheologic de la Călărași, punct „Grădiștea Călărași	Așezare	Așezare	Epoca Bronzului
92578.04	Măgura Trămșani	Sit arheologic		sec. XIII – XI a.Ch. (epoca bronzului - Cultura Coslogeni)
92578.02	Mircea Vodă	Sit arheologic		sec. XIII – XI a.Ch. (epoca bronzului - Cultura Coslogeni)
92578.03	Măgureni	Sit arheologic		sec. XIII – XI a.Ch. (epoca bronzului - Cultura Coslogeni)

Tabelul 3 – Lista siturilor arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național

Sursă: Studiul de fundamentare privind evoluția localităților sub aspect istorico-cultural, urbanistic-arhitectural și peisagistic, stabilirea zonelor protejate cu valoare deosebită aferent PUG Călărași (2021)

- (2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție a monumentelor istorice conform Lista Monumentelor Istorice aprobată cu Ordonanța 2828/2015, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor menționate mai sus.
- (4) În interiorul zonelor de protecție arheologică, marcate ca atare în Planul de Reglementări Urbanistice, se va obține în mod obligatoriu avizul DJCCPCN Călărași, prin care se va impune, după Actualizare P.U.G. și R.L.U., Municipiul Călărași, Județul Călărași, prin care se va impune, după caz, funcție de locația, tipul și suprafața lucrărilor de construire propuse evaluarea, supravegherea sau cercetarea arheologică preventivă, descărcarea de sarcină arheologică. Această reglementare este valabilă pentru toate intervențiile care afectează solul – construcții, amenajarea terenului, amplasarea de stâlpi, garduri, rețele edilitare, cablaje, canalizări, drenaje, lucrări agricole, indiferent dacă acestea se află în intravilanul sau extravilanul localității.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

ARTICOLUL 8. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

- (2) În sensul prezentului regulament și în conformitate cu prevederilor H.G.R. 642/2005 riscurile naturale care se iau în considerație în vederea clasării unităților teritoriale din punct de vedere al protecției civile sunt: cutremurele, alunecările și prăbușirile de teren, inundațiile, fenomenele meteorologice periculoase, avalanșele și incendiile de pădure.
- (3) Delimitările zonelor de risc, precum și măsurile care decurg din existența acestora se vor preciza prin intermediul Hărților de risc.

ARTICOLUL 9. EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (2) În sensul prezentului regulament și în conformitate cu prevederilor H.G.R. 642/2005 riscurile tehnologice care se iau în considerație în vederea clasării unităților teritoriale din punct de vedere al protecției civile sunt: accidente chimice, accidente nucleare, incendii în masă, accidente grave pe căi de transport și eșecul utilităților publice.
- (3) Pe teritoriul Municipiului Călărași se regăsesc 3 obiective SEVESO: S.C. NUTRISOYA S.R.L., S.C. DELTA GAS COV S.R.L., S.C. SIAD ROMANIA S.R.L..

ARTICOLUL 10. CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- (2) Categoriile de construcții generatoare de riscuri tehnologice sunt stabilite prin Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/1997 pentru aprobarea listei categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice.

ARTICOLUL 11. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară care depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau alte tipuri de fonduri, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

ARTICOLUL 12. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- (2) Identificarea compatibilității dintre destinația construcției propuse (inclusiv terenul aferent) și funcțiunea dominantă a zonei în care urmează a fi amplasată se face, în situația autorizării directe pe baza prezentului Regulament, în raport cu Articolul 1 - Utilizările admise și Articolul 2 - Utilizările admise cu condiționări aferente zonei funcționale în cauză.

- (3) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.
- (4) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea terenului se face conform legii.
- (5) Condițiile de amplasare a diferitelor tipuri de construcții în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în Anexa nr. 1 a H.G.R. nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

ARTICOLUL 13. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- (1) Autorizarea se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului, să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare zonă funcțională.

ARTICOLUL 14. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din Legea 33/1994, cu modificările și completările ulterioare, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.
- (3) Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism ce vor crea legături importante la nivelul teritoriului (între două străzi publice importante) vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

2.3.1. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

ARTICOLUL 15. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform Anexei nr. 3 a H.G.R. nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

ARTICOLUL 16. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:
 - a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți (sau cu energie electrică) și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, zona de siguranță și zona de protecție.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană,
- (5) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor, străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul urbanistic general și marcate ca atare pe planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, este interzisă.
- (6) În cazul propunerilor de lărgire a amprizei arterelor de circulație, precum și în cazul propunerilor de străzi noi sau străpungeri de străzi prevăzute de Planul urbanistic general și marcate ca atare pe planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.
- (7) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin P.U.G., înscrise pe planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 17. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI NAVIGABILE EXISTENTE ȘI CURSURI DE APĂ POTENȚIAL NAVIGABILE

- (1) În zona căilor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, următoarele lucrări:
 - a) construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;
 - c) construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru șantierul naval, gări fluviale și alte lucrări similare;
 - d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, țiței, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;
 - e) adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;
 - f) instalații de captare a apei din albia căilor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;
 - g) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.

- (2) Zona fluvială (fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile) se stabilește de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii. În porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.
- (3) Pe teritoriul Municipiului Călărași, cf. H.G. 665/2008 pentru stabilirea nominală și pe porțiuni a căilor navigabile interioare ale României, căile navigabile sunt:
 - a) Fluviul Dunăre;
 - b) Brațul Borcea (braț secundar al Dunării);
 - c) Canalul Călărași (canal navigabil, de la platforma industrială Călărași la brațul Borcea).

ARTICOLUL 18. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE

- (1) Conform O.G. nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu modificările și completările ulterioare, art. 29, alin. (1): În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.
- (2) Conform O.G. nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu modificările și completările ulterioare, art. 29, alin. (2): Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- (3) Conform O.G. nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu modificările și completările ulterioare, art. 29, alin. (3): În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
- (4) Conform O.G. nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu modificările și completările ulterioare, art. 29, alin. (4): Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.
- (5) Conform O.G. nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu modificările și completările ulterioare, art. 30: În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:
 - a) amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - b) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
 - c) efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
 - d) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii

feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

- (6) Conform O.G. nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu modificările și completările ulterioare, art. 29, alin. (5): În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.
- (7) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează numai cu avizarea prealabilă de către Compania Națională de Căi Ferate „C.F.R.” S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- (8) Executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de tranzvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” S.A și cu autorizația Ministerului Transporturilor.
- (9) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” S.A, pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” S.A și al Ministerului Transporturilor.

ARTICOLUL 19. RETRAGERI FAȚĂ DE FÂȘIA DE PROTECȚIE A FRONTIEREI DE STAT

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în extravilan se face numai la distanța de 500 m față de fâșia de protecție a frontierei de stat, către interior.
- (2) Se exceptează de la prevederile aliniatului anterior punctele de control pentru trecerea frontierei, cu construcțiile-anexă, terminalele vamale și alte construcții și instalații care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a României.

ARTICOLUL 20. AMPLASAREA FAȚĂ DE OBIECTIVE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- (1) În conformitate cu planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ A TERITORIULUI pe teritoriul administrativ al Municipiului Călărași se află atât construcții, cât și terenurile aferente în administrarea Ministerului Afacerilor de Interne conform adresei nr. 426.173 din 19.11.2019, fiind terenuri cu destinație specială în proprietatea publică a statului, marcate ca „DS - Zone cu destinație specială”.
- (2) În conformitate cu planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ A TERITORIULUI în zona funcțională DS – Zonă cu destinație specială construirea sau desființarea clădirilor pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z. sau P.U.D.
- (3) Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor M.A.I.
- (4) Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin Ordinul nr. 2212/21.02.2018.

ARTICOLUL 21. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.
- (2) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (3) Retragerile față de aliniament reglementate în cadrul prezentului regulament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.
- (4) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. În conformitate cu Legea Nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, art. 46, alin. (5), pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu.

ARTICOLUL 22. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- (3) Retragerile față de limitele laterale se bazează pe prevederile Codului Civil (servitutea și vederea) și pe normele de protecție contra incendiilor. Acestea au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru respectarea unor exigențe în vederea asigurării confortului urban precum:
 - a) normelor de însorire și iluminat natural;
 - b) condiții de vizibilitate în acord cu respectarea intimității de locuire pentru clădirile învecinate;
 - c) protecția împotriva incendiilor prin asigurarea accesului utilajelor mobile de pompieri;
 - d) protecția împotriva poluării fonice și nocivităților în cazul în care parcela se învecinează cu surse de poluare;
 - e) conservarea țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor (izolat, cuplat, înșiruit sau în sistemul curților închise sau deschise);
 - f) referindu-ne ansambluri noi, gruparea construcțiilor în vederea unei dezvoltări coerente.
- (4) În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi dispuse în regim cuplat (alipită pe una din limitele laterale la calcanul parcelei învecinată), în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).
- (5) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea în interiorul parcelei se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. În conformitate

cu Legea Nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, art. 46, alin. (5), pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 23. ACCESE CAROSABILE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) Numărul și caracteristicile acceselor se va determina conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul zonelor funcționale cuprinse în prezentul Regulament.
- (3) Dacă conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul zonelor și subzonelor funcționale nu este specificat altfel, parcelele pot fi construibile numai dacă au asigurat, dintr-o circulație publică în mod direct, printr-un drum de acces privat sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate:
 - a) Drum de acces cu o lățime minimă de 5,00 m și o lungime maximă de 30,00 m;
 - b) Drum de acces cu o lățime minimă de 8,00 m și o lungime maximă de 100,00 m;
 - c) Drum de acces cu o lățime minimă de 10,00 m, dacă lungimea este mai mare de 100,00 m;
 - d) Nu se admit fundături mai mari de 100,00 m.
- (4) Parcelele care nu respectă condițiile menționate la alineatul anterior pot deveni construibile doar în condițiile elaborării și aprobării unei documentații de urbanism de tip P.U.D. sau P.U.Z..
- (5) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 24. PISTE PENTRU BICICLETE

- (1) Acolo unde este posibil, în cadrul proiectelor de modernizare a rețelei de străzi se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având o lățimea minimă 1,50 m. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.
- (2) Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști pot fi comune cu cele pentru vehicule.

ARTICOLUL 25. ACCESE PIETONALE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

ARTICOLUL 26. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, de canalizare și de energie electrică.
- (2) Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.)
- (3) De la dispozițiile alin. (1) se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, cu următoarele condiții:
 - a) Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - b) Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (4) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, cu următoarele condiții:
 - a) Dacă există aprobate sau în curs de aprobare strategii, programe și/sau proiecte de dezvoltare a rețelelor tehnico-edilitare care vor asigura deservirea ulterioară a imobilelor, se admite autorizarea executării construcțiilor dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
 - b) Dacă nu există programe și proiecte de dezvoltare a rețelelor tehnico-edilitare, se admite autorizarea executării construcțiilor dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

ARTICOLUL 27. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- (1) Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public național sau local, după caz. În urma exprimării posibilităților de extindere a rețelelor publice existente în zone din cadrul intravilanului existent al localității sau în zone propuse a fi înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice pot decide, în conformitate cu atribuțiile care le revin cf. Legii, modul prin care vor fi realizate noile lucrări.
- (2) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.
- (3) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (4) Autorizarea lucrărilor tehnico-edilitare în zona drumurilor se face cu respectarea condițiilor de amplasare cuprinse în "Normele tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor

pentru instalații și a pomilor în localități urbane și rurale” aprobate prin Ordinul Ministerului transporturilor nr. 47/1998.

- (5) Se recomandă trecerea în subteran a rețelelor tehnico-edilitare existente pozate suprateran;
- (6) Este obligatorie proiectarea și executarea la subteran a noilor rețele tehnico-edilitare.
- (7) Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona străzilor:
 - a) Instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza străzii, necesare funcționării drumurilor sunt canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările rutiere luminoase, stâlpii pentru telecomunicații
 - b) Instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza străzii, necesare funcționării unor ansambluri noi create sunt posturile de transformare, căminele și aerisirile, hidranții, gurile de scurgere.
- (8) Amplasarea rețelelor edilitare subterane se face de regulă în afara părții carosabile a străzilor, însă dacă acest lucru nu este posibil, rețelele pot fi amplasate și în partea carosabilă, cu următoarea ordine de prioritate: canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentarea cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele. Condițiile specifice de amplasare se stabilesc cf. Anexei 1 la Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998.

ARTICOLUL 28. PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

- (1) Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri publice, din categoria utilităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar constituirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică. Acestea sunt, după caz, în proprietatea statului sau unităților administrativ teritoriale.
- (2) Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în sectorul public, sunt proprietate publică a unităților administrative, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.
- (4) Fac excepție de la alin. (3) rețelele edilitare sau drumurile aflate în cadrul proprietăților private a persoanelor fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele sau drumurile publice, până la branșamentele și racordurile clădirilor situate pe parcelă, cu precizarea că ele pot constitui proprietate privată doar dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați, iar autoritatea publică locală stabilește că nu se justifică utilizarea publică.

ARTICOLUL 29. PROTECȚIA SANITARĂ A CAPTĂRILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI INSTALAȚIILOR DE ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ

- (1) Conform prevederilor cuprinse în ”Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară în jurul surselor de apă, și lucrărilor de captare, a construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă” aprobate prin H.G.R. nr. 101/1997, sunt supuse protecției sanitare următoarele obiective: sursele de apă din acviferele subterane sau din apele de suprafață utilizate pentru alimentarea cu apă potabilă a populației, lucrările de captare, construcțiile de înmagazinare, stațiile de pompare, aducțiunile și rețelele de distribuție a apei potabile.

- (2) Astfel:
- a) Zona de protecție sanitară cu regim sever a surselor de apă subterană va fi de min. 50,00 m în amonte și 20,00 m în aval de captare. Aceasta zonă va fi delimitată prin borne cu plăcuțe avertizoare și împrejmuită pentru oprirea accesului necontrolat al populației, animalelor și utilajelor;
 - b) Stație de pompare - 10,00 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
 - c) Instalații de tratare - 20,00 m de la zidurile exterioare ale instalațiilor;
 - d) Rezervoare îngropate - 20,00 m de la zidurile exterioare ale clădirii;
 - e) Conducte de aducțiune - 30,00 m față de orice sursă potențială de contaminare;
 - f) Rețele de distribuție - 3,00 m.
- (3) La intersecția aducțiunilor de apă potabilă cu canale de ape uzate sau meteorice, aducțiunile de apă potabilă se vor amplasa deasupra canalului la min. 0,40 m pe verticală, iar distanța pe orizontală dintre acestea va fi de min. 3,00 m.
- (4) Măsurile privind utilizarea terenurilor cuprinse în perimetrele de protecție hidrogeologică, în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție, precum și în zonele de protecție sanitară cu regim sever, sunt stabilite în "Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară în jurul surselor de apă, și lucrărilor de captare, a construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă" aprobate prin H.G.R. nr. 101/1997.

ARTICOLUL 30. NORME DE IGIENĂ PENTRU FÂNTÂNI PUBLICE ȘI INDIVIDUALE DE APĂ POTABILĂ

- (1) Fântâna reprezintă o instalație locală de aprovizionare cu apă, individuală sau publică, instalație din care apa este consumată prin extracție direct din sursă. Construirea acestora trebuie să respecte prevederile cap III din "Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației" aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 modificate și completate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.
- (2) Pentru a fi potabilă, apa trebuie să corespundă calitativ standardului național 1342/1991 și să asigure cantitatea minimă necesară, zilnică pentru locuitorii deserviți. Amplasarea acesteia trebuie să se facă la cel puțin 10,00 m de orice sursă posibilă de poluare. Adâncimea acviferului folosit este recomandat a fi realizat la 10,00 m, iar stratul de apă nu trebuie să fie mai mic de 4,00 m. Materialul din care sunt realizați pereții fântânii vor fi din material rezistent și impermeabil.

ARTICOLUL 31. NORME DE IGIENĂ LA COLECTAREA ȘI ÎNDEPĂRTAREA REZIDURILOR LICHIDE

- (1) Activitățile privind realizarea și exploatarea sistemelor de colectare, îndepărtare și epurare a reziduurilor lichide (ape uzate, ape meteorice) vor fi asigurate de administrația publică locală și agenții economici, care sunt obligați să ia măsuri de prevenire și limitare a impactului asupra mediului al substanțelor și deșeurilor periculoase de orice natură. Aceste activități se subordonează prevederilor cap IV. din "Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației" aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 și dispozițiile din Legea Protecției Mediului nr. 137/1995.
- (2) În lipsa posibilității de racordare la sistemele publice de canalizare, este obligatorie realizarea de instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și

exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate. Este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate pe sol, în bazine naturale de apă sau în zonele de protecție sanitară a surselor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă. Canalele deschise se vor utiliza numai pentru evacuarea apelor meteorice. Apele uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se va face prin instalații de pre epurare sau fose septice vidanjabile, proiectate și executate cf. normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10,00 m față de cea mai apropiată locuință; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

2.3.4. Reguli cu privire la formarea și dimensionarea terenului și ale construcțiilor

ARTICOLUL 32. PARCELAREA

- (1) Parcelarea reprezintă acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza, realizarea parcelării și executării construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (2) În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicatorilor urbanistici (procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului), în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
- (3) Sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
 - a) Adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală cu lățimea acesteia;
 - b) Dimensiunile minime ale parcelelor:

Regim de construire	Parcelă în țesut tradițional		Parcelă în zone noi neconstruite	
	Suprafață (m ²)	Front la stradă (m)	Suprafață (m ²)	Front la stradă (m)
Înșiruit	150	8	250	10
Cuplat	200	10	300	12
Izolat	200	12	350	15
Parcele de colț	Reducere cu 25%	Reducere cu 25%	Reducere cu 25%	Reducere cu 25%

Tabelul 4 – Dimensiuni minime de parcele

- (4) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de constructibilitate de la alin. (3), aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a) parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
 - b) parcela nu se află într-o zonă de urbanizare sau nu are destinația teren agricol, conform P.U.G..
 - c) pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu.

- (5) În vederea dezmembrării unui imobil în mai mult de 4 loturi, indiferente de localizarea acestora, este obligatorie întocmirea documentației de urbanism de tip P.U.Z., suprafața de analiză prin documentație se va stabili de către autoritățile abilitate.
- (6) Pentru parcelele cu o suprafață între 1.500 mp. și 5.000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.
- (7) Pentru parcelele cu suprafața peste 5.000 mp. sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.Z.

ARTICOLUL 33. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonificării funcționale cuprinse în prezentul regulament.
- (2) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor propuse.
- (3) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii construcției.
- (4) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind înălțimea construcțiilor se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările, cu condiția ca diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. În conformitate cu Legea Nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, art. 46, alin. (5), pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu.

ARTICOLUL 34. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ARTICOLUL 35. PARCAJE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile aliniatului precedent, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

- (3) Necesarul de parcaje se determină în conformitate cu Anexa 1 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- (4) Dacă nu este specificat altfel în cadrul prezentului regulament, se poate asigura staționarea autovehiculelor pe terenuri situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.
- (5) În conformitate cu Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, spațiile amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor populației vor fi situate la distanțe de minimum 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit.

ARTICOLUL 36. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul localității, o altă suprafață pe care să poată fi realizate plantațiile de compensare respective.
- (3) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (4) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Călărași.
- (5) Dacă conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul zonelor și subzonelor funcționale nu este specificat altfel, suprafața de spații verzi și plantate necesare se vor stabili în conformitate cu Anexa 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul suprafeței de spații verzi și plantate va fi determinat prin însumarea suprafeței necesare pentru fiecare funcțiuni în parte în raport cu procentul funcțiunii în totalul suprafeței desfășurate construite.
- (6) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
 - b) arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
 - c) arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
 - d) distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,50 m.

ARTICOLUL 37. ÎMPREJMUIRI

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:
 - a) împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejurări transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurărilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- (3) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejurările orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 90 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejurărilor va fi de 2,20 m. Împrejurările vor putea fi dublate de garduri vii.
- (4) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurărilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).
- (5) Porțile împrejurărilor se vor deschide spre interiorul parcelei.

2.4. Dispoziții finale**ARTICOLUL 38. DESTINAȚIA UNUI TEREN SAU A UNEI CONSTRUCȚII**

- (1) Prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în cadrul zonelor și subzonelor funcționale detaliate în prezentul regulament.

ARTICOLUL 39. LITIGIILE

- (1) Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

ARTICOLUL 40. ANEXELE REGULAMENTULUI

- (1) Anexele 1-4 fac parte integrantă din prezentul regulament.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- (1) Zonă funcțională reprezintă parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezultă din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale. (conform Legii 350, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul).
- (2) Diviziunea teritoriului în zone funcționale a avut la bază funcțiunea dominantă existentă și propusă în relație cu strategia generală de dezvoltare a localității și cu competențele distinctivă ale anumitor zone. Pe lângă aceasta, diviziunea teritoriului în zone funcționale a fost determinată de alți doi parametri de diferențiere, care se adaugă celor anteriorii:
 - a) poziția particulară în cadrul municipiului - în proximitatea drumurilor principale de circulație;
 - b) tendințele actuale ale dezvoltării.
- (3) Diviziunea teritoriului în subzone funcționale a urmărit următorii parametri:
 - a) situarea într-o condiție particulară de cadru natural (în vecinătatea pădurii, mal de apă);
 - b) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
 - c) tipul de țesut urban (istoric, constituit, slab constituit sau neconstituit/fost agricol, etc.).

3.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE CONSTITUITE

L ZONA PENTRU LOCUINȚE

- LM Subzona pentru locuințe individuale și semi colective mici
 - LMa Subzona pentru locuințe individuale și semi colective mici în țesut tradițional
 - LMb Subzona pentru locuințe individuale și semi colective mici situate în zonă constituită
 - LMc Subzona pentru locuințe individuale și semi colective mici situate în zonă neconstituită
- LC Subzona pentru locuințe colective
 - LIa Subzona pentru locuințe colective cu regim de înălțime mediu (max. P+4 niveluri)
 - LIb Subzona pentru locuințe colective cu regim de înălțime înalt (P+5-10 niveluri)

M ZONA MIXTĂ

- M1 Subzona mixtă - locuire, instituții publice, comerț și servicii
 - M1a Subzona mixtă - locuire, instituții publice, comerț și servicii situată în ZCP cu regim mic de înălțime
 - M1b Subzona mixtă - locuire, instituții publice, comerț și servicii situată în afara ZCP cu regim mic de înălțime
 - M1c Subzona mixtă - locuire, instituții publice, comerț și servicii situată în afara ZCP cu regim mediu de înălțime
- M2 Subzona mixtă – unități industriale, depozitare, instituții publice și servicii

IS ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

ISÎ Subzona pentru unități de învățământ

ISa Subzona pentru instituții sanitare

ISb Subzona pentru instituții de cultură

ISct Subzona pentru culte

ISas Subzona pentru asistență socială

ISa Subzona pentru instituții administrative

ISco Subzona pentru comerț și servicii

ID/A ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI AGRICOLE

ID Subzona unităților industriale și de depozitare

A Subzona de activități agricole și agro-industriale

CC ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚII

CCr Subzona căilor rutiere

CCf Subzona căilor feroviare

CCn Subzona căilor navale

SP ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

SPa Subzona pentru spații verzi amenajate

SPs Subzona pentru sport și agrement

SPp Subzona pentru perdele de protecție

SPc Subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă

DS ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GC ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GCI Subzona pentru construcții și amenajări pentru gospodărie comunală

GCc Subzona pentru cimitire

3.2. TERENURI CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN

TA Terenuri agricole

TF Terenuri forestiere

TH Terenuri aflate permanent sub ape

TC Terenuri ocupate de căi de comunicație

L - ZONA PENTRU LOCUINȚE

LM - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Subzonă locuințe individuale și semicolective mici este caracterizată de funcțiunea rezidențială cu densitate mică, predominant locuințe individuale și parcelar neregulat, predominant cu terenuri cu suprafețe reduse.
- (2) Subzona locuințelor individuale și semicolective mici este alcătuită din următoarele subzone componente, după cum urmează:

LMa Subzona pentru locuințe individuale și semi colective mici în țesut tradițional

LMb Subzona pentru locuințe individuale și semi colective mici situate în zonă constituită

LMc Subzona pentru locuințe individuale și semi colective mici situate în zonă neconstituită

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (3) Orice intervenție asupra imobilelor amplasate în cadrul zonei protejate se va autoriza cu avizul Ministerului Culturii – Direcția Județeană Călărași.
- (4) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D..
- (5) Reglementările cu caracter definitiv sunt:
 - Articolul 1 - Utilizări admise;
 - Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări;
 - Articolul 3 - Utilizări interzise;
 - Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor;
 - Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor;
 - Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară;
 - Articolul 13 - Spații libere și spații plantate;
 - Articolul 16 - Coeficient maxim de ocupare a terenului (C.U.T.).

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (6) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Municipiul Călărași.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, edificii de cult, funcțiuni de servicii și comerciale cu caracter urban, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter urban.
- (2) Se admit următoarele funcțiuni:
 - a) Locuințe individuale și semicolective mici în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);

- b) Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- c) Dotări aferente zonei de locuire;
- d) Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- e) Scuaruri publice;
- f) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- g) Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejurimi;
- h) Anexe gospodărești care nu produc disconfort (garaj, magazie) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100 mp.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admite mansardarea construcțiilor existente în suprafață de maxim 60% din aria nivelului curent.
- (2) Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.
- (3) Se admit funcțiuni de învățământ, de sănătate și asistență socială sau funcțiuni de cultură cu condiția ca funcțiunea să fie unică pe parcelă și a elaborării unei documentații de urbanism de tip P.U.D. pentru detalierea modului de construire.

ARTICOLUL 3. ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

LMa - LMc:

- (1) Subzonele din interiorul ZCP vor respecta reglementările ZCP din care fac parte.

LMa - LMc:

- (2) Subzonele din afara ZCP vor respecta următoarele dimensiunile minime ale parcelarului:

Regim de construire	Parcelă în țesut tradițional		Parcelă în zone noi neconstruite	
	Suprafață (m ²)	Front la stradă (m)	Suprafață (m ²)	Front la stradă (m)
Înșiruit	150	8	250	10
Cuplat	200	10	300	12
Izolat	200	12	350	15
Parcele de colț	Reducere cu 25%	Reducere cu 25%	Reducere cu 25%	Reducere cu 25%

Tabelul 5 – Dimensiuni minime de parcele pentru zona locuințelor individuale

- (3) Se recomandă menținerea parcelarului istoric existent și evitarea comasărilor în cazul în care acestea sunt peste 150mp

- (4) Se recomandă comasarea parcelelor cu următoarele condiționări:
 - a) Se consideră construibile parcelele având minim 150,00 mp și front de minim 10,00 m;
 - b) Parcelele sub 150,00 mp pentru a deveni construibile trebuie să se comaseze cu una dintre parcelele alăturate.
- (5) În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 800,00 mp cu un front la stradă de minim 25,00 m.
- (6) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de la alin. (1), aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a) parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
 - b) pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LMa - LMc:

- (1) Subzonele din interiorul ZCP vor respecta reglementările ZCP din care fac parte.

LMa – LMc în afara ZCP:

- (2) Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului existent al străzii;
- (3) În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună.
- (4) Construcțiile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 m.
- (5) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,0 metri pe străzi de categoria I, II și minim 4,0 metri pentru străzi de categoria a III – a (trama locală).
- (6) În cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).
- (7) La intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, latura rezultată va avea o lungime de minim 8,0 metri pe străzi de categoria I (drumuri județene, a II - a (trama majoră) și de 5,0 metri pe străzi de categoria a III - a (trama locală).
- (8) În cazul în care construcțiile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

LMa - LMc:

- (1) Subzonele din interiorul ZCP vor respecta reglementările ZCP din care fac parte.

LMa – LMc în afara ZCP:

- (2) Construcțiile se vor alipi obligatoriu limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15,0 m, măsurată de la aliniere, după

care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin de 3,00 m.

- (3) Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m.
- (4) Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație între zona rezidențială și o funcțiune publică, de cult sau gospodărie comună; în acest caz retragerea minimă va fi de 4,00 metri.
- (5) Construcțiile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- (6) Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

LMa - LMc:

- (1) Subzonele din interiorul ZCP vor respecta reglementările ZCP din care fac parte.

LMa – LMc în afara ZCP:

- (2) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele.
- (3) Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LMa - LMc:

- (1) Subzonele din interiorul ZCP vor respecta reglementările ZCP din care fac parte.

LMa – LMc în afara ZCP:

- (2) Parcelele pot fi construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 5,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct, iar dacă accesul este realizat printr-un drum de acces privat sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate acesta trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - a) Drum de acces cu o lățime minimă de 5,00 m și o lungime maximă de 30,00 m;
 - b) Drum de acces cu o lățime minimă de 8,00 m și o lungime maximă de 100,00 m;
 - c) Drum de acces cu o lățime minimă de 10,00 m, dacă lungimea este mai mare de 100,00 m;
 - d) Nu se admit fundături mai mari de 100,00 m.
- (3) Parcelele care nu respectă condițiile menționate la alineatul anterior pot deveni construibile doar în condițiile elaborării și aprobării unei documentații de urbanism de tip P.U.D. sau P.U.Z..
- (4) În cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri accesul va fi realizat prin intermediul unei străzi private.

- (5) Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru clienți, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafață comercială mai mică de 150,00 mp.).
- (6) În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - a) alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - b) platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate clienților.
- (7) Stabilirea numărului admis de accese din drumul județean, precum și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației, pe baza unui aviz obținut de la autoritățile care dețin custodia acestora.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

LMa - LMc:

- (1) Subzonele din interiorul ZCP vor respecta reglementările ZCP din care fac parte.

LMa – LMc în afara ZCP:

- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (3) Necesarul de parcaje se determină în conformitate cu Anexa 1 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- (4) Se poate asigura staționarea autovehiculelor pe terenuri situate la o distanță de maximum 150,00 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.
- (5) În conformitate cu Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, spațiile amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor populației vor fi situate la distanțe de minimum 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LMa - LMc:

- (1) Subzonele din interiorul ZCP vor respecta reglementările ZCP din care fac parte.

LMa – LMc în afara ZCP:

- (2) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă, în planul fațadei, nu va depăși 11,00 m (P+2E);
- (3) Se admite mansardarea construcțiilor cu condiția să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45 grade, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din suprafața nivelului curent;
- (4) Se admite un nivel suplimentar, în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 m continuat cu tangenta sa la 45 grade;

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Condiții generale:

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de imaginea urbană, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (2) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și a zonei și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”.
- (3) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.
- (4) Structura de rezistență ușoară, (lemn, metal), închideri și finisaje bazate pe tehnologii uscate (fără betoane, mortare zidarii și tencuieli pe bază de apă). Materialele folosite vor fi ușor reciclabile

Acoperiș și învelitori:

- (1) Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, cu pante egale și constante, care nu vor depăși 45°.
- (2) Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor ca țiglă ceramică, țiglă solzi, șindrilă, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.
- (3) Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: maro închis, gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea, sau roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun pentru țigla ceramică;
- (4) Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente.
- (5) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

Materiale pentru fațadă:

- (1) Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuială, lemn sau piatră.
- (2) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, galben-nisip, bej, gri, gri-bej sau nuanțe apropiate de acestea.
- (3) Ornamentele clădirilor noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.
- (4) Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, plastic ondulat, etc.).

Tâmplării:

- (1) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, antracit sau nuanțe apropiate de acestea.
- (2) Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplării.

- (3) Se acceptă utilizarea obloanelor din lemn doar cu autorizarea administrației publice locale. Vopsitoriile vor avea culori cu nuanțe din paleta alb, bej, maro, gri-bej, gri-brun, brun și gri. Culorile stridente sau primare sunt interzise.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale.
- (2) Alimentarea cu energie electrică pentru toate construcțiile va fie asigurată, fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.).
- (3) Utilitățile pot fi rezolvate la nivel individual (panouri fotovoltaice/eoliene, panouri solare pentru apa caldă, ministații de epurare sau bazine vidanjabile, fântâni în primul strat acviver.
- (4) Pentru clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- (5) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (6) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (7) Firidele de bransament vor fi realizate îngropat sau vor fi integrate în împrejmuire; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.
- (8) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.
- (9) se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va asigura suprafața minimă de spații verzi în conformitate cu Anexa 2 a prezentului Regulament se va asigura în raport cu funcțiunea finală a terenului.
- (2) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul suprafeței de spații verzi și plantate va fi determinat prin însumarea suprafeței necesare pentru fiecare funcțiune în parte în raport cu procentul funcțiunii în totalul suprafeței desfășurate construite.
- (3) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.
- (4) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul localității, o altă suprafață pe care să poată fi realizate plantațiile de compensare respective.
- (5) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (6) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn/ lemn compozit de culoare maro închis, fixate pe structuri metalice sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- (2) Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.
- (3) Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri și vor fi realizate din plasă bordurată dublată de plante agățătoare/gard viu sau plasă textilă verde cu ochiuri mici, care să poată crea sentimentul de intimitate proprietarului.
- (4) Spațiile comerciale și alte servicii publice pot fi lipsite de împrejmuire, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniament și alinierea construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

LMa:

- (1) P.O.T. maxim = **55%**.

LMb:

- (2) P.O.T. maxim = **45%**.

LMc:

- (3) P.O.T. maxim = **35%**.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

LMa:

- (1) C.U.T. maxim = **1,10 ACD/mp teren.**

LMb:

- (2) C.U.T. maxim = **1,35 ACD/mp teren.**

LMc:

- (3) C.U.T. maxim = **1,05 ACD/mp teren.**

LMa - LMc:

- (4) În cazul mansardării sau realizării unui etaj retras se admite depășirea C.U.T.-ului proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim **0,60** din AC.

LI - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Subzona locuințelor colective se compune din următoarele subzone:
 - LIa** Subzona pentru locuințe colective cu regim de înălțime mediu (max. P+4 niveluri)
 - LIb** Subzona pentru locuințe colective cu regim de înălțime înalt (P+5-10 niveluri)

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe colective;
- (2) Dotări aferente zonei de locuire;
- (3) Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- (4) Scuaruri publice;
- (5) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- (6) Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejurimi;
- (7) Anexe gospodărești care nu produc disconfort (garaj, magazie) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100 mp;
- (8) Funcțiuni complementare locuirii (alimentație publică, grădinițe, creșe, farmacii).

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii și numai cu avizul prealabil al Inspectoratului de Stat în Construcții.
- (2) Se permit cu condiționări și următoarele categorii de lucrări:
 - a) Schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
 - b) Schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
 - c) Lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.
- (3) Este interzisă practicarea de accese suplimentare în clădirile de locuințe existente

ARTICOLUL 3. ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;

- (2) orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona (de exemplu: depozitare de orice fel, vulcanizare, spălătorie auto, reparații auto, stație alimentare carburanți);
- (3) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții generale:
 - Au asigurat accesul carosabil la un drum public (sau privat, după caz)
 - Au posibilitate dovedită de soluționare a alimentării cu apă, evacuare a apelor uzate și alimentare cu energie electrică;
 - Respectă condițiile privind forma și dimensiunile minime ale parcelei prevăzute în tabelul de mai jos:

Caracteristică parcele	Valoare limită
Front minim (lățime)	L2: $\geq 15,00$ m L3a, L3b: $\geq 20,00$ m
Suprafața minimă (m ²)	$\geq \text{Nr. ap.} \times 75 \text{ m}^2/\text{ap}$
Raport între lățimea și adâncimea parcelei l/L	$1/1 \div 1/5$
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale	$750 \div 1050$

Tabelul 6 – Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile

- (2) O parcelă care conține clădiri autorizate în conformitate cu legislația în vigoare și care nu îndeplinește condițiile de construibilitate înscrise la alin.(5), se poate considera construibilă numai dacă parcela este rezultată în urma elaborării și aprobării, în conformitate cu legislația în vigoare a unei documentații de urbanism, anterior aprobării prezentului regulament, situație în care noua construcția se va edifica în condițiile inițiale de construire, fără a modifica în nici un fel indicatorii urbanistici existenți și/sau retragerile laterale/posterioare/ de la aliniament;
- (3) O parcelă care nu se înscrie în condițiile de construibilitate stabilite alin.(1)-(2) poate deveni construibilă prin comasarea cu una dintre parcelele învecinate.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Retragera minimă admisibilă este de 5,00 m, dacă nu intervine regula realinierii parcelelor.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Se interzice dispunerea clădirilor în regim cuplat cu calcanul vizibil din circulația publică;
- (2) Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 m.

- (3) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă;
- (4) În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri amplasate pe limita de proprietate, clădirea nouă se va realiza în baza unei documentații de tip PUD.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Parcelele pot fi construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică sau privată în mod direct;

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se prevede 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă sub 100 mp utili, respectiv două pentru cele ce depășesc 100 mp utili;
- (2) Pentru restul funcțiunilor permise prin prezentul regulament se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate cu suprafața mai mică de 50 mp utili; Pentru spațiile cu suprafețe mai mari de 50 mp utili se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp utili suplimentari;
- (3) 0,5% din numărul locurilor de parcare a autoturismelor vor fi prevăzute și conformate pentru persoane cu handicap locomotor, iar prin amplasarea acestora se va asigura și protecția circulației pietonale a utilizatorilor locurilor respective, având în vedere prevederile reglementărilor tehnice aplicabile.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LIa:

- (1) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă, în planul fațadei, nu va depăși 17,00 m (P+4E);

LIb:

- (2) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă, în planul fațadei, nu va depăși 35,00 m (P+10E).
- (3) Clădiri mai înalte de P+7, se vor realiza doar ocazional, întrucât există terenuri macroporice dificile de fundare. Înălțimile mai mari generează costuri mari pentru infrastructură. Pentru acestea se vor solicita avizul arhitectului șef și consultarea CTATU.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

1) Condiții generale:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban;
- Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea

Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană;

- Sunt interzise mansardele false;
- Se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulațiile publice.

2) Acoperiș și învelitori:

- Acoperirea construcțiilor poate fi plată (cu terasă) sau în pantă (tip șarpantă, cu pantă de cel mult 45 grade);
- Învelitorile în pantă vor respecta următoarele condiții:
 - Nu este recomandată utilizarea lucarnelor; pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre în planul acoperișului (tip „velux”);
 - Se admite utilizarea materialelor moderne de bună calitate, rezistente la condițiile zonei, cu finisaj mat;
 - Se interzice folosirea azbocimentului;
 - Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea, sau roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun pentru țigla ceramică;
 - Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Este interzisă utilizarea culorilor stridente;
 - Sunt interzise finisajele bicolore/ în degrade la învelitori;
 - Nu se admit pentru realizarea învelitorilor materiale strălucitoare (precum tabla de aluminiu) sau materiale cu finisaje lucioase, cu efect de orbire sub incidența razelor solare, sau care pot afecta siguranța zborurilor.

3) Materiale pentru fațadă:

- Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuială, lemn sau piatră.
- Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianță, gresie, tapet etc) la exterior.
- Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice (exemple: baluștri, colonițe, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastişe, imitarea stilurilor istorice) care creează o imagine inadecvată locului;
- Pentru alegerea culorii fațadelor se vor avea în vedere următoarele criterii:
 - Dimensiunea: în cazul suprafețelor mari se vor alege culori în tonuri cât mai deschise;
 - Vecinătatea: alegerea culorii se va face în armonie cu clădirile învecinate; spațiile verzi sunt elemente cromatice de care se va ține seama la alegerea culorilor;
 - Lumina: în cazul fațadelor expuse luminii naturale intense se pot folosi culori saturate;
 - Elementele arhitecturale: propunerile de zugrăvire a fațadelor trebuie corelate cu geometria și elementele fațadei.

- Utilizarea culorilor saturate, stridente este interzisă pentru finisajele exterioare de suprafață.

4) Tâmplărie:

- Pentru tâmplărie și alte elemente aparente din lemn se admite lemnul natur (baițuit+lăcuit);
- Se admite utilizarea înlocuitorilor de bună calitate (PVC, aluminiu etc), cu finisaj exterior similar lemnului;
- Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, antracit sau nuanțe apropiate de acestea.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă, la instalațiile de canalizare, de energie electrică și gaze naturale;
- (2) Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare respective;
- (3) Racordarea la rețele se realizează obligatoriu îngropat, iar firidele de bransament și contorizare se amplasează în afara circulației publice – în firide înglobate în împrejurimi sau în construcție, în ganguri sau în altă soluție care nu afectează imaginea urbană și nu desfigurează construcția;
- (4) Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală, turbine eoliene etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice;
- (5) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă;
- (6) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați;
- (7) Nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual (prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile);
- (8) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare prin soluții la nivel de parcelă și soluții la nivelul spațiilor publice, după cum urmează:
 - La nivel de parcelă:
 - soluțiile locale de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale vor fi completate numai în cazuri speciale de evacuarea apelor meteorice la rețeaua publică, acolo unde aceasta are capacitate suficientă;

- va fi limitată la strictul necesar sigilarea suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelișuri impermeabile), în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural;
 - Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic auto redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.
- (9) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- (10) Pe teritoriul orașului se organizează pe domeniul public și accesibile din drumurile publice puncte de colectare selectivă a deșeurilor în containere dedicate;

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc);
- (2) Spațiile verzi din incinte vor include obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde;
- (3) Procentul minim de spații verzi ce trebuie asigurat obligatoriu în incinte este de 30%.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- (2) Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa împrejmuiri cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,00 m, si vor fi realizate din plasa bordurată dublată de plante agățătoare/gard viu sau plasa textilă verde cu ochiuri mici, care să poată crea sentimentul de intimitate proprietarului;
- (3) Pentru ansamblurile administrate în sistem privat (locuințe în condominiu) se aplică prevederile alineatului de mai sus pentru separația ansamblului considerat ca o unică parcelă; în interiorul ansamblului separația se recomandă să se facă cu împrejmuiri joase, cu borduri sau cu garduri vii;
- (4) Materiale recomandate: lemn, piatră, fier forjat, cărămidă, gard viu. Soclul poate fi din zidărie, piatră, cărămidă;
- (5) Se interzice ca împrejmuirile orientate spre spațiul public să fie integral opace.
- (6) Sunt permise și împrejmuirile joase, cu borduri sau cu garduri vii.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

LIa:

(1) P.O.T. maxim = 45%.

LIb:

(2) P.O.T. maxim = 30%.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

LIa:

(1) C.U.T. maxim = 2,25 ACD/mp teren.

LIb:

(2) C.U.T. maxim = 3,50 ACD/mp teren.

M - ZONA MIXTĂ

M1 - SUBZONA MIXTĂ – LOCUIRE, INSTITUȚII PUBLICE, COMERȚ ȘI SERVICII

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona se caracterizează printr-o flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor și în zonele noi de expansiune urbană.
- (2) Astfel, zona mixtă este constituită în mare parte din centre comerciale, de servicii și echipamente publice (servicii, manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, zone de retail, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere, depozitare cu impact redus asupra mediului și locuințe.
- (3) Subzona pentru funcțiuni mixte – locuire, instituții publice, comerț și servicii este alcătuită din următoarele subzone componente, după cum urmează:
 - M1a** Subzona mixtă - locuire, instituții publice, comerț și servicii situată în ZCP cu regim mic de înălțime
 - M1b** Subzona mixtă - locuire, instituții publice, comerț și servicii situată în afara ZCP cu regim mic de înălțime
 - M1c** Subzona mixtă - locuire, instituții publice, comerț și servicii situată în afara ZCP cu regim mediu de înălțime

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D..
- (2) Reglementările cu caracter definitiv sunt:
 - Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor;
 - Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor;
 - Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară;
 - Articolul 13 - Spații libere și spații plantate;
 - Articolul 16 - Coeficient maxim de ocupare a terenului (C.U.T.).

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (3) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Municipiul Călărași.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Se admit următoarele funcțiuni:
 - a) Locuințe individuale și colective;
 - b) Locuințe de serviciu;

- c) Instituții, echipamente și servicii publice;
- d) Servicii financiar-bancare, poștă și telecomunicații;
- e) Sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- f) Servicii de formare, cercetare și dezvoltare;
- g) Comerț, alimentație publică, magazine generale și supermarketuri;
- h) Unități de cazare (hotel, hostel, pensiune);
- i) Lăcașe de cult;
- j) Activități culturale (bibliotecă, galerie de artă);
- k) Spații libere pietonale, spații plantate, amenajări publice;
- l) Parcaje la sol și multietajate;

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admit restaurante care comercializează băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100,00 metri față de unitățile de învățământ, instituțiile publice reprezentative și de lăcașurile de cult;
- (2) Se admit parcaje publice sau private în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - a) să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui front dedicat altor funcțiuni;
 - b) accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil, din străzi cu circulație secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

ARTICOLUL 3. ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- (2) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (3) Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Subzonele din interiorul ZCP vor respecta reglementările ZCP din care fac parte.
- (2) Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții generale:
 - Au asigurat accesul carosabil la un drum public (sau privat, după caz);
 - Au posibilitate dovedită de soluționare a alimentării cu apă, evacuare a apelor uzate și alimentare cu energie electrică;
 - Respectă condițiile privind forma și dimensiunile minime ale parcelei prevăzute în Tabelul următor:

Funcțiunea	Caracteristică parcele	Regim de construire	Valoare limită
Locuire	Front minim (lățime)	înșiruit	$\geq 8,00$ m
		cuplat	$\geq 10,0$ m
		izolat	$\geq 12,0$ m
	Suprafața minimă (m ²)	înșiruit	≥ 200 m ²
		cuplat	≥ 250 m ²
		izolat	≥ 300 m ²
	Raport între lățimea și adâncimea parcelei l/L		1/1 ÷ 1/5
	Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale		750 ÷ 1050
	Front minim (lățime)		$\geq 20,00$ m
Locuire colectivă	Suprafața minimă (m ²)		$\geq \text{Nr. ap.} \times 75$ mp/ap.
	Raport între lățimea și adâncimea parcelei l/L		1/1 ÷ 1/5
	Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale		750 ÷ 1050
	Front minim (lățime)		$\geq 15,0$ m
Alte funcțiuni permise	Suprafața minimă (Suprafață)		≥ 500 mp
	Raport între lățimea și adâncimea parcelei l/L		1/1 ÷ 1/5
	Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale		750 ÷ 1050
	Front minim (lățime)		$\geq 15,0$ m

Tabelul 7 – Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile

- (3) O parcelă care conține clădiri autorizate în conformitate cu legislația în vigoare, care nu îndeplinește condițiile de construibilitate înscrise la alin.(1) se poate considera construibilă numai dacă parcela este rezultată în urma elaborării și aprobării, în conformitate cu legislația în vigoare a unei documentații de tip PUZ, anterior aprobării prezentului regulament, situație în care noua construcția se va edifica în condițiile inițiale de construire, fără a modifica în nici un fel indicatorii urbanistici existenți și/sau retragerile laterale/posterioare/ de la aliniament;
- (4) O parcelă liberă de construcții, care nu îndeplinește condițiile de construibilitate înscrise la primul punct, se poate considera construibilă numai dacă parcela este rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament, situație în care pentru parcelă se va întocmi și aproba un Plan Urbanistic de Detaliu în conformitate cu legislația în vigoare, prin care se vor stabili retragerile laterale/posterioare/ de la aliniament, cu condiția să se respecte indicatorii urbanistici stabiliți prin prezentul regulament;
- (5) O parcelă care nu se înscrie în condițiile de construibilitate stabilite la alin.(1)-(3) poate deveni construibilă prin comasarea cu una dintre parcelele învecinate.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Subzonele din interiorul ZCP vor respecta reglementările ZCP din care fac parte.
- (2) Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului existent al străzii cu următoarele condiții:

- a) În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național retragerea față de aliniament va respecta zona de protecție a drumului, conform Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor (zona de protecție a drumului național este de 22,00 m de la limita zonei de siguranță);
 - b) În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună.
- (3) Construcțiile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 m.
 - (4) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,0 metri pe străzi de categoria I, II și minim 4,0 metri pentru străzi de categoria a III – a (trama locală).
 - (5) Se va respecta caracterul zonelor existente prin menținerea tipului tradițional de dispunere față de aliniament.
 - (6) Amplasarea la aliniament nu este permisă în cazul funcțiunilor care necesită mai mult de 3 locuri de parcare pentru vizitatori.
 - (7) În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5,00 metri.
 - (8) Alte anexe permise ale locuințelor se amplasează obligatoriu retras de la aliniament și, pe cât posibil, într-o poziție din care să nu fie percepute din stradă.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Subzonele din interiorul ZCP vor respecta reglementările ZCP din care fac parte.
- (2) Construcțiile se vor alipi obligatoriu limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15,0 m, măsurată de la aliniere, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin de 3,00 m.
- (3) Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m.
- (4) Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație între zona rezidențială și o funcțiune publică, de cult sau gospodărie comună; în acest caz retragerea minimă va fi de 4,00 metri.
- (5) Construcțiile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- (6) Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Subzonele din interiorul ZCP vor respecta reglementările ZCP din care fac parte.

- (2) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele.
- (3) Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Subzonele din interiorul ZCP vor respecta reglementările ZCP din care fac parte.
- (2) Parcelele pot fi construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 5,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct, iar dacă accesul este realizat printr-un drum de acces privat sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate acesta trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - a) Drum de acces cu o lățime minimă de 5,00 m și o lungime maximă de 30,00 m;
 - b) Drum de acces cu o lățime minimă de 8,00 m și o lungime maximă de 100,00 m;
 - c) Drum de acces cu o lățime minimă de 10,00 m, dacă lungimea este mai mare de 100,00 m;
 - d) Nu se admit fundături mai mari de 100,00 m.
- (3) Parcelele care nu respectă condițiile menționate la alineatul anterior pot deveni construibile doar în condițiile elaborării și aprobării unei documentații de urbanism de tip P.U.D. sau P.U.Z..
- (4) În cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri accesul va fi realizat prin intermediul unei străzi private.
- (5) Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru clienți, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafață comercială mai mică de 150,00 mp.).
- (6) În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - a) alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - b) platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate clienților.
- (7) Stabilirea numărului admis de accese din drumul județean, precum și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației, pe baza unui aviz obținut de la autoritățile care dețin custodia acestora.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Subzonele din interiorul ZCP vor respecta reglementările ZCP din care fac parte.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (3) Necesarul de parcaje se determină în conformitate cu Anexa 1 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- (4) Se poate asigura staționarea autovehiculelor pe terenuri situate la o distanță de maximum 150,00 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

- (5) În conformitate cu Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, spațiile amenajate pentru gararea și parcarele autovehiculelor populației vor fi situate la distanțe de minimum 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Subzonele din interiorul ZCP vor respecta reglementările ZCP din care fac parte.
- (2) Se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (clădirile amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii).

M1a, M1b:

- (3) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă, în planul fațadei, nu va depăși 11,00 m (P+2E).
- (4) Se admite mansardarea construcțiilor cu condiția să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45 grade, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din suprafața nivelului curent.
- (5) Se admite un nivel suplimentar, în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 m continuat cu tangenta sa la 45 grade;

M1c:

- (6) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă, în planul fațadei, nu va depăși 20,00 m (P+4E).
- (7) Se admite mansardarea construcțiilor cu condiția să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45 grade, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din suprafața nivelului curent.
- (8) Se admite un nivel suplimentar, în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 m continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- (9) Se admit accente de înălțime, până la maxim P+7E, cu avizul arhitectului șef și cu consultarea CTATU.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Subzonele din interiorul ZCP vor respecta reglementările ZCP din care fac parte.

Condiții generale:

- (2) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de imaginea urbană, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (3) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și a zonei și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”.
- (4) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

Acoperiș și învelitori:

- (5) Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, cu pante egale și constante, care nu vor depăși 45°.
- (6) Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor ca țiglă ceramică, țiglă solzi, șindrilă, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.
- (7) Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea, sau roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun pentru țigla ceramică;
- (8) Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente.
- (9) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

Materiale pentru fațadă:

- (10) Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuială, lemn sau piatră.
- (11) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, galben-nisip, bej, gri, gri-bej sau nuanțe apropiate de acestea.
- (12) Ornamentele clădirilor noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.
- (13) Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, plastic ondulat, etc.).

Tâmplării:

- (14) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, antracit sau nuanțe apropiate de acestea.
- (15) Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplării.
- (16) Se acceptă utilizarea obloanelor din lemn doar cu autorizarea administrației publice locale. Vopsitoriile vor avea culori cu nuanțe din paleta alb, bej, maro, gri-bej, gri-brun, brun și gri. Culorile stridente sau primare sunt interzise.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă, la instalațiile de canalizare, de energie electrică și gaze naturale;
- (2) Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare respective;

- (3) Racordarea la rețele se realizează obligatoriu îngropat iar firidele de branșament și contorizare se amplasează în afara circulației publice – în firide înglobate în împrejurimi sau în construcție, în ganguri sau în altă soluție care nu afectează imaginea urbană și nu desfigurează construcția;
- (4) Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală, turbine eoliene etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice
- (5) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă
- (6) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați
- (7) Nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual (prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile)
- (8) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare prin soluții la nivel de parcelă și soluții la nivelul spațiilor publice, după cum urmează:
 - La nivel de parcelă:
 - soluțiile locale de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale vor fi completate numai în cazuri speciale de evacuarea apelor meteorice la rețeaua publică, acolo unde aceasta are capacitate suficientă;
 - va fi limitată la strictul necesar sigilarea suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelișuri impermeabile), în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural;
 - Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic auto redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.
- (9) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- (10) Pe teritoriul orașului se organizează pe domeniul public și accesibile din drumurile publice puncte de colectare selectivă a deșeurilor în containere dedicate;
- (11) Pentru instituțiile și echipamentele publice ce fac parte din sistemul de intervenții în caz de urgență se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va asigura suprafața minimă de spații verzi în conformitate cu Anexa 2 a prezentului Regulament se va asigura în raport cu funcțiunea finală a terenului, după cum urmează:

Funcțiuni	Spații verzi și plantate /procent minim
Funcțiuni administrative	10%
Funcțiuni comerciale și de servicii	15%
Funcțiuni de cult	20%
Funcțiuni culturale	20%
Funcțiuni de sănătate	30%
Funcțiuni de învățământ	20%
Funcțiuni de agrement și sport	30%
Funcțiuni de locuire	30%

- (2) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul suprafeței de spații verzi și plantate va fi determinat prin însumarea suprafeței necesare pentru fiecare funcțiune în parte în raport cu procentul funcțiunii în totalul suprafeței desfășurate construite.
- (3) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.
- (4) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul localității, o altă suprafață pe care să poată fi realizate plantațiile de compensare respective.
- (5) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (6) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- (2) Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa împrejmuiri de regulă opace cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m;
- (3) Pentru ansamblurile administrate în sistem privat (locuințe în condominiu) se aplică prevederile alineatului de mai sus pentru separația ansamblului considerat ca o unică parcelă; în interiorul ansamblului separația se recomandă să se facă cu împrejmuiri joase, cu borduri sau cu garduri vii;
- (4) Materiale recomandate: lemn, piatră, fier forjat, cărămidă, gard viu. Soclul poate fi din zidărie, piatră, cărămidă;
- (5) Se interzice ca împrejmuirile orientate spre spațiul public să fie integral opace.
- (6) Clădirile de învățământ, de sănătate și asistență socială vor avea împrejmuiri opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor sau asigurarea protecției vizuale;

- (7) Clădirile de cultură și cele comerciale retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniamentul reglementat și aliniamentul construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- (8) Construcțiile sportive și amenajări de agrement: în interiorul spațiului verde nu se utilizează împrejmuiri înalte, delimitarea se realizează cu borduri și garduri vii sau gărdulețe joase ($H_{max}=0,90$ m), decorative; împrejmuirile pentru terenurile de sport vor fi transparente cu înălțimi de maxim 6,00 metri și vor include, după caz un soclu opac de maxim 0,30 m sau o bordura în lungul căroră, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului;

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

M1a:

- (1) P.O.T. maxim = 60%

M1b:

- (2) Clădiri construite în regim continuu (înșiruit) = 40%
- (3) Clădiri construite în regim cuplat și izolat = 35%
- (4) Pentru construcțiile comerciale P.O.T. maxim = 30%;
- (5) Pentru clădirile de învățământ P.O.T. maxim = 25%; prin excepție, pentru școli cu sală de sport, pentru internate și cantine și pentru afterschool se admite POT max. = 40%;
- (6) Pentru clădirile de sănătate P.O.T. maxim = 20%;
- (7) Construcții destinate funcțiunilor culturale; POT maxim = 50%;
- (8) Construcții destinate sportului și agrementului; POT maxim = 10%.

M1c:

- (9) P.O.T. maxim = 30%.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

M1a:

- (1) C.U.T. maxim = 1,20 ACD/mp teren

M1b:

- (2) Clădiri construite în regim continuu (înșiruit) = 1,20 ACD/mp teren
- (3) Clădiri construite în regim cuplat și izolat = 1,05 ACD/mp teren
- (4) Pentru construcțiile comerciale C.U.T. maxim = 0,90 ACD/mp teren;
- (5) Pentru clădirile de învățământ C.U.T. maxim = 0,75 ACD/mp teren; prin excepție, pentru școli și licee cu sală de sport, pentru internate și cantine și pentru afterschool se admite CUT max. = 1,20 ACD/mp teren;
- (6) Pentru clădirile de sănătate C.U.T. maxim = 0,60 ACD/mp teren;
- (7) Pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii C.U.T. maxim = 0,90 ACD/mp teren.
- (8) Construcții destinate funcțiunilor culturale; CUT maxim = 1,50 ACD/mp teren;
- (9) Construcții destinate sportului și agrementului; CUT maxim = 0,10 ACD/mp teren.

M1c:

- (10) C.U.T. maxim $P+4E= 1,50$ ACD/mp teren;
- (11) C.U.T. maxim peste $P+4E= 2,00$ ACD/mp teren;

M1a, M1b, M1c:

- (12) În cazul mansardării sau realizării unui etaj retras se admite depășirea C.U.T.-ului proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim **0,60** din AC.

M2 - SUBZONA MIXTĂ – UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni industriale nepoluante, depozitare, logistică, instituții publice și servicii.
- (2) Astfel, zona mixtă este constituită în mare parte din zone logistice și depozitare, instituții publice și servicii. Acestea sunt în relație directă cu circulațiile majore de la nivelul teritoriului precum drumurile național - DN3, DN3D, DN3B, DN21, DN21B.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (4) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D..
- (5) Reglementările cu caracter definitiv sunt:
 - Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor;
 - Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
 - Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor;
 - Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară;
 - Articolul 13 - Spații libere și spații plantate;
 - Articolul 16 - Coeficient maxim de ocupare a terenului (C.U.T.).

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (6) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Municipiul Călărași.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (2) Se admit următoarele funcțiuni:
 - a) Instituții, echipamente și servicii publice;
 - b) Locuințe de serviciu;
 - c) Servicii financiar-bancare, poștă și telecomunicații;
 - d) Sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
 - e) Servicii de formare, cercetare și dezvoltare;
 - f) Comerț, alimentație publică, magazine generale și supermarketuri;
 - g) Unități de cazare;
 - h) Activități culturale (bibliotecă, galerie de artă);
 - i) Spații libere pietonale, spații plantate, amenajări publice;
 - j) Parcaje la sol și multietajate;
 - k) Zone logistice;
 - l) Zone de depozitare;

- m) Zone industriale nepoluante.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admit restaurante care comercializează pentru băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100,00 metri față de unitățile de învățământ, instituțiile publice reprezentative și de lăcașurile de cult;
- (2) Se admit parcaje publice sau private în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - a) să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui front dedicat altor funcțiuni;
 - b) accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil, din străzi cu circulație secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

ARTICOLUL 3. ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- (2) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (3) Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- (1) În cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului existent al străzii cu următoarele condiții:
 - a) În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național retragerea față de aliniament va respecta zona de protecție a drumului, conform Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor (zona de protecție a drumului național este de 22,00 m de la limita zonei de siguranță);
 - b) În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună.
- (2) Construcțiile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 m.
- (3) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,0 metri pe străzi de categoria I, II și minim 4,0 metri pentru străzi de categoria a III – a (trama locală).
- (4) Se va respecta caracterul zonelor existente prin menținerea tipului tradițional de dispunere față de aliniament.
- (5) Amplasarea la aliniament nu este permisă în cazul funcțiunilor care necesită mai mult de 3 locuri de parcare pentru vizitatori.
- (6) În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5,00 metri.

- (7) Alte anexe permise ale locuințelor se amplasează obligatoriu retras de la aliniament și, pe cât posibil, într-o poziție din care să nu fie percepute din stradă.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile se vor alipi obligatoriu limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15,0 m, măsurată de la aliniere, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin de 3,00 m.
- (2) Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m.
- (3) Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație între zona rezidențială și o funcțiune publică, de cult sau gospodărie comună; în acest caz retragerea minimă va fi de 4,00 metri.
- (4) Construcțiile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- (5) Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele.
- (2) Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Parcelele pot fi construite numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 5,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct, iar dacă accesul este realizat printr-un drum de acces privat sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate acesta trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
- a) Drum de acces cu o lățime minimă de 5,00 m și o lungime maximă de 30,00 m;
 - b) Drum de acces cu o lățime minimă de 8,00 m și o lungime maximă de 100,00 m;
 - c) Drum de acces cu o lățime minimă de 10,00 m, dacă lungimea este mai mare de 100,00 m;
 - d) Nu se admit fundături mai mari de 100,00 m.
- (2) Parcelele care nu respectă condițiile menționate la alineatul anterior pot deveni construite doar în condițiile elaborării și aprobării unei documentații de urbanism de tip P.U.D. sau P.U.Z..
- (3) În cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri accesul va fi realizat prin intermediul unei străzi private.

- (4) Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru clienți, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafață comercială mai mică de 150,00 mp.).
- (5) În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - a) alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - b) platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate clienților.
- (6) Stabilirea numărului admis de accese din drumul județean, precum și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației, pe baza unui aviz obținut de la autoritățile care dețin custodia acestora.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Necesarul de parcaje se determină în conformitate cu Anexa 1 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- (3) Se poate asigura staționarea autovehiculelor pe terenuri situate la o distanță de maximum 150,00 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.
- (4) În conformitate cu Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, spațiile amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor populației vor fi situate la distanțe de minimum 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă, în planul fațadei, nu va depăși 15,00 m (P+3E).
- (2) Se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (clădirile amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii).
- (3) Se admite un nivel suplimentar, în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 m continuat cu tangenta sa la 45 grade.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Condiții generale:

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de imaginea urbană, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (2) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și a zonei și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “elegantă”.

- (3) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

Acoperiș și învelitori:

- (4) Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, cu pante egale și constante, care nu vor depăși 45°.
- (5) Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor ca țiglă ceramică, țiglă solzi, șindrilă, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.
- (6) Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea, sau roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun pentru țigla ceramică;
- (7) Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente.
- (8) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

Materiale pentru fațadă:

- (9) Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuială, lemn sau piatră.
- (10) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, galben-nisip, bej, gri, gri-bej sau nuanțe apropiate de acestea.
- (11) Ornamentele clădirilor noi vor trebui să respecte regulile contemporane de orna mentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.
- (12) Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, plastic ondulat, etc.).

Tâmplării:

- (13) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, antracit sau nuanțe apropiate de acestea.
- (14) Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplării.
- (15) Se acceptă utilizarea obloanelor din lemn doar cu autorizarea administrației publice locale. Vopsitoriile vor avea culori cu nuanțe din paleta alb, bej, maro, gri-bej, gri-brun, brun și gri. Culorile stridente sau primare sunt interzise.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale.
- (2) Alimentarea cu energie electrică pentru toate construcțiile va fie asigurată, fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.).
- (3) Pentru clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- (4) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (5) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

- (6) Firidele de bransament vor fi realizate îngropat sau vor fi integrate în împrejurime; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.
- (7) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va asigura suprafața minimă de spații verzi în conformitate cu Anexa 2 a prezentului Regulament se va asigura în raport cu funcțiunea finală a terenului, după cum urmează:

Funcțiune	Spații verzi și plantate /procent minim
Funcțiuni administrative	10%
Funcțiuni comerciale și de servicii	15%
Funcțiuni de cult	20%
Funcțiuni culturale	20%
Funcțiuni de sănătate	30%
Funcțiuni de învățământ	20%
Funcțiuni de agrement și sport	30%

- (2) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul suprafeței de spații verzi și plantate va fi determinat prin însumarea suprafeței necesare pentru fiecare funcțiune în parte în raport cu procentul funcțiunii în totalul suprafeței desfășurate construite.
- (3) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.
- (4) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul localității, o altă suprafață pe care să poată fi realizate plantațiile de compensare respective.
- (5) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (6) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- (2) Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa împrejuriri de regulă opace cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- (1) P.O.T. maxim = **50%**.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

- (1) C.U.T. maxim = **2,00 ACD/mp teren**;

IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Subzona pentru instituții administrative și servicii publice în cadrul teritoriului constituit se caracterizează prin dezvoltare dispersată în cadrul teritoriului și înglobează funcțiuni publice și principalele obiective ale municipiului, precum: școli generale, grădinițe, biserici și altele.
- (2) Subzona pentru instituții publice și servicii din cadrul teritoriului constituit are două subzone componente, după cum urmează:

ISî Subzona pentru unități de învățământ

ISa Subzona pentru instituții sanitare

ISb Subzona pentru instituții de cultură

ISct Subzona pentru culte

ISas Subzona pentru asistență socială

ISa Subzona pentru instituții administrative

ISco Subzona pentru comerț și servicii

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) Orice intervenție asupra imobilelor amplasate în cadrul zonei protejate se va autoriza cu avizul Ministerului Culturii – Direcția Județeană Călărași.
- (2) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D..
- (3) Reglementările cu caracter definitiv sunt:
 - Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor;
 - Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor;
 - Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară;
 - Articolul 13 - Spații libere și spații plantate;

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (4) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Municipiul Călărași.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale și care corespund cu caracterul zonei.
- (2) Se admite conversia și/sau extinderea funcțiunilor aferente construcțiilor actuale și introducerea de funcțiuni noi compatibile cu caracterul zonei.

ISÎ Subzona pentru unități de învățământ

- (3) unități de învățământ pentru educație timpurie, învățământ primar, învățământ gimnazial, învățământ liceal, învățământ postliceal, învățământ superior;

ISa Subzona pentru instituții sanitare

- (4) unități sanitare (cresă, Spital, Policlinică, Dispensar medical, Sanatoriu, Preventoriu, Unitate medico-socială, Ambulatoriu de specialitate, Ambulatoriu integrat spitalelor, Cabinet medical, etc.).

ISb Subzona pentru instituții de cultură

- (5) unități de cultură (muzeu, teatru, cinematograf, bibliotecă, mediatecă, edituri, centru media, centru expoziție, galerie de artă, club pensionari, etc.).

ISct Subzona pentru culte

- (6) edificii de cult.

ISas Subzona pentru asistență socială

- (7) Unități de asistență socială/servicii sociale, Cămin bătrâni, Cămin persoane cu dizabilități, Leagăn copii, etc.

ISa Subzona pentru instituții administrative

- (8) instituții, servicii și echipamente publice;
(9) sedii de companii și firme, birouri;
(10) servicii de formare, cercetare și dezvoltare.

ISco Subzona pentru comerț și servicii

- (11) unități de cazare (hotel, hostel, pensiune, motel, camping);
(12) hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție.
(13) servicii financiar-bancare, poștă și telecomunicații.
(14) comerț, alimentație publică, magazine generale și supermarketuri;
(15) centre comerciale, magazine cu piață interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă dimensionate la scara localității și a teritoriului de influență a acestor edificii;
(16) piață agroalimentară.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admit parcaje publice sau private în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui front dedicat altor funcțiuni sau să fie amenajate subteran, iar nivelurile superioare să fie dedicate altor funcțiuni;
 - accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil, din străzi cu circulație secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- (2) Se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni în procent maxim de 30%, de preferință un partiu special de adaptat zonei;
- (3) Se admit restaurante/baruri/cafelele/braserii/disco-cluburi de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice reprezentative, dotările de învățământ, cultură și culte;

ARTICOLUL 3. ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate;
- (2) Activități productive poluante, cu risc tehnologic ce utilizează imobilul pentru activități de depozitare și producție, cu deșeuri produse ori cu un program de activitate prelungit după orele 22:00;
- (3) Depozite en gros, depozite de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (4) Depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (5) Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- (6) Stații de betoane;
- (7) Autobaze și stații de întreținere auto;
- (8) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (9) Orice lucrări de terasament care pot să producă scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- (1) În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, situate în afara ZCP, terenul minim este de 500,00 mp cu un front la stradă de minim 20,00 m.
- (2) În cazul parcelelor ce nu îndeplinesc cerințele de la alin. (1) se vor elabora documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. pentru detalierea obiectivului.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului existent al străzii;
- (2) În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună.
- (3) Construcțiile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 m.
- (4) În cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).
- (5) La intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, latura rezultată va avea o lungime de minim 8,0 metri pe străzi de categoria I (drumuri județene, a II - a (trama majoră) și de 5,0 metri pe străzi de categoria a III - a (trama locală).
- (6) În cazul în care construcțiile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile se vor alipi obligatoriu limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15,0 m, măsurată de la aliniere, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin de 3,00 m.
- (2) Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m.
- (3) Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație între zona rezidențială și o funcțiune publică, de cult sau gospodărie comună; în acest caz retragerea minimă va fi de 4,00 metri.
- (4) Construcțiile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- (5) Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele.
- (2) Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Parcelele pot fi construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 5,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct, iar dacă accesul este realizat printr-un drum de acces privat sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate acesta trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - a) Drum de acces cu o lățime minimă de 5,00 m și o lungime maximă de 30,00 m;
 - b) Drum de acces cu o lățime minimă de 8,00 m și o lungime maximă de 100,00 m;
 - c) Drum de acces cu o lățime minimă de 10,00 m, dacă lungimea este mai mare de 100,00 m;
 - d) Nu se admit fundături mai mari de 100,00 m.
- (2) Parcelele care nu respectă condițiile menționate la alineatul anterior pot deveni construibile doar în condițiile elaborării și aprobării unei documentații de urbanism de tip P.U.D. sau P.U.Z..
- (3) În cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri accesul va fi realizat prin intermediul unei străzi private.
- (4) Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru clienți, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafață comercială mai mică de 150,00 mp.).

- (5) În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - a) alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - b) platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate clienților.
- (6) Stabilirea numărului admis de accese din drumul județean, precum și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației, pe baza unui aviz obținut de la autoritățile care dețin custodia acestora.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Necesarul de parcaje se determină în conformitate cu Anexa 1 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- (3) Se poate asigura staționarea autovehiculelor pe terenuri situate la o distanță de maximum 150,00 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.
- (4) În conformitate cu Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, spațiile amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor populației vor fi situate la distanțe de minimum 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă, în planul fațadei, nu va depăși 17,00 m (P+4E).
- (2) Se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (clădirile amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii).
- (3) Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse.
- (4) Pentru biserici se va menține configurația existentă;
- (5) Pentru case parohiale înălțimea maximă admisă va fi de 7,00 m la cornișă.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Condiții generale:

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de imaginea urbană, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (2) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și a zonei și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “elegantă”.
- (3) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

Acoperiș și învelitori:

- (6) Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, cu pante egale și constante, care nu vor depăși 45°.
- (7) Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor ca țiglă ceramică, țiglă solzi, șindrilă, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.
- (8) Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea, sau roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun pentru țigla ceramică;
- (9) Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente.
- (10) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

Materiale pentru fațadă:

- (5) Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuială, lemn sau piatră.
- (6) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, galben-nisip, bej, gri, gri-bej sau nuanțe apropiate de acestea.
- (7) Ornamentele clădirilor noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentală, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.
- (8) Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, plastic ondulat, etc.).

Tâmplării:

- (4) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, antracit sau nuanțe apropiate de acestea.
- (5) Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplării.
- (6) Se acceptă utilizarea obloanelor din lemn doar cu autorizarea administrației publice locale. Vopsitoriile vor avea culori cu nuanțe din paleta alb, bej, maro, gri-bej, gri-brun, brun și gri. Culorile stridente sau primare sunt interzise.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale.
- (2) Alimentarea cu energie electrică pentru toate construcțiile va fie asigurată, fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.).
- (3) Pentru clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- (4) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (5) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

- (6) Firidele de bransament vor fi realizate îngropat sau vor fi integrate în împrejurime; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.
- (7) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va asigura suprafața minimă de spații verzi în conformitate cu Anexa 2 a prezentului Regulament se va asigura în raport cu funcțiunea finală a terenului, după cum urmează:

Funcțiune	Spații verzi și plantate /procent minim
Funcțiuni administrative	10%
Funcțiuni comerciale și de servicii	15%
Funcțiuni de cult	20%
Funcțiuni culturale	20%
Funcțiuni de sănătate	30%
Funcțiuni de învățământ	20%
Funcțiuni de agrement și sport	30%

- (2) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul suprafeței de spații verzi și plantate va fi determinat prin însumarea suprafeței necesare pentru fiecare funcțiune în parte în raport cu procentul funcțiunii în totalul suprafeței desfășurate construite.
- (3) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.
- (4) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul localității, o altă suprafață pe care să poată fi realizate plantațiile de compensare respective.
- (5) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (6) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- (2) Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.
- (3) Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri.

- (4) Spațiile comerciale și alte servicii publice pot fi lipsite de împrejmuire, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniament și alinierea construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

ISÎ Subzona pentru unități de învățământ

- (1) P.O.T. maxim = 25%;

ISa Subzona pentru instituții sanitare

- (2) P.O.T. maxim = 20%;

ISb Subzona pentru instituții de cultură

- (3) P.O.T. maxim = 20%;

ISct Subzona pentru culte

- (4) P.O.T. maxim = 20%;

ISas Subzona pentru asistență socială

- (5) P.O.T. maxim = 35%;

ISa Subzona pentru instituții administrative

- (6) P.O.T. maxim = 35%;

ISco Subzona pentru comerț și servicii

- (7) P.O.T. maxim = 40%;

- (8) În cazul în care în cadrul aceleași parcele sunt prevăzute mai multe utilizări funcționale, procentul maxim de ocupare a terenului va fi determinat de funcțiunea dominantă.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

ISÎ Subzona pentru unități de învățământ

- (1) C.U.T. maxim = 1,25 ACD/mp teren

ISa Subzona pentru instituții sanitare

- (2) C.U.T. maxim = 1,00 ACD/mp teren

ISb Subzona pentru instituții de cultură

- (3) C.U.T. maxim = 1,00 ACD/mp teren;

ISct Subzona pentru culte

- (4) C.U.T. maxim = 1,00 ACD/mp teren;

ISas Subzona pentru asistență socială

- (5) C.U.T. maxim = 1,40 ACD/mp teren;

ISa Subzona pentru instituții administrative

- (6) C.U.T. maxim = 1,75 ACD/mp teren

ISco Subzona pentru comerț și servicii

- (7) C.U.T. maxim = 2,00 ACD/mp teren

- (8) În cazul în care în cadrul aceleași parcele sunt prevăzute mai multe utilizări funcționale, procentul maxim de ocupare a terenului va fi determinat de funcțiunea dominantă.
- (9) În cazul mansardării sau realizării unui etaj retras se admite depășirea C.U.T.-ului proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim **0,60** din AC.

ID/A – ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI AGRICOLE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona pentru unități industriale și agricole se regăsește în proximitatea drumurilor naționale DN21, DN21B, 3D, 3B, 3.
- (2) Zona pentru unități industriale și agricole se compune din:
 - ID** Subzona unităților industriale și de depozitare;
 - A** Subzona de activități agricole și agro-industriale.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

ID:

- (1) Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale și care corespund cu caracterul zonei;
- (2) Activități industriale productive desfășurate în construcții industriale mari, cercetarea care necesită suprafețe mari de teren;
- (3) Activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- (4) Activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, care necesită suprafețe mari de teren;
- (5) Activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren;
- (6) Activități productive, desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, care nu necesită suprafețe mari de teren;
- (7) Parcuri de activități/tehnologice - Activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;
- (8) Depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- (9) Depozite și complexe vânzări en-detail;
- (10) Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- (11) Servicii sociale, colective și personale;
- (12) Comerț en-gros;
- (13) Stații de întreținere și reparații auto;
- (14) Stații de benzină;

(15) Spații verzi amenajate;

(16) Spații libere pietonale.

A:

(17) Activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren;

(18) Circulații carosabile, parcaje, spații verzi amenajate; spații libere pietonale.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Nu se aplică.

ARTICOLUL 3. ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

(1) alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;

(2) orice utilizări ce produc dezagregamente sau de natură să deprecieze zona;

(3) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

(4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 20,00 metri și o suprafață minimă de 1.500 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Construcțiile de producție, depozitare, utilaje de mari dimensiuni vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri;

(2) Construcțiile de birouri, comerț, servicii vor fi retrase cu minim 5 m de la aliniament;

(3) Amplasarea la aliniament nu este permisă;

(4) În cazul construcțiilor anexe și a locuințelor de serviciu se va păstra retragerea minimă impusă de zona de protecție a căilor de comunicație.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă/streașină, dar nu mai puțin de 5,00 m, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă/streașină, dar nu mai puțin de 6,00 m.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- (2) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- (3) În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct;
- (2) Pentru activitățile productive și servicii industriale care nu necesită accesibilitate pentru public se poate admite, în mod excepțional, și accesul prin servitute, printr-o altă parcelă industrială sau de depozitare, lățimea servituții fiind de minim 4 m;
- (3) Soluționarea accesului mai multor parcele pentru producție și servicii industriale, care nu necesită accesibilitate pentru public, din aceeași servitute de trecere va fi reglementat printr-un P.U.Z.;
- (4) Pentru comerț și alte funcțiuni care presupun accesul publicului, accesul se va realiza exclusiv direct din drumurile publice, fiind exclus accesul prin servitute și se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- (5) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- (6) Stabilirea numărului admis de accese din drumurile comunale (clasificate), ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației;
- (7) În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează¹:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100 – 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.
- (2) Conform documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z., cu următoarele condiționări:
 - staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

¹ Conform Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism – Republicare, Anexa nr. 5 - Parcaje

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
- (3) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează²:
- un loc de parcare la 40 mp utili suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
 - un loc de parcare la 20 mp utili suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp;
- (4) Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu handicap sau cu dificultăți de deplasare cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri de parcare³.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente;
- (2) În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
- (3) Pentru unitățile agro-industriale nepoluante înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,00 metri;
- (4) Pentru unitățile destinate activităților productive nepoluante și servicii nepoluante se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,00 metri;
- (5) Pentru unitățile mici și mijlocii productive și de servicii se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 9,00 metri.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale, adaptate la identitatea locală, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională;
- (2) Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- (3) Se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale (pământii pastelate) și se interzice utilizarea culorilor stridente;
- (4) Se recomandă acoperișurile tip șarpantă, din țiglă, cu pantă de cel mult 45 grade;
- (5) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întregul cartier, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române se poate accepta o soluție individuală de

² Ibidem 7

³ Conform Lege nr.448/2006 republicată 2008, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, art65., alin(1)

alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate;

- (2) În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare⁴ se aplică următoarele condiții:
 - pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii;
 - pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de epurare.
- (3) Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- (4) Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;
- (5) Toate clădirile vor fi racordate la sistemele de telecomunicații.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Pentru construcții destinate activităților industriale nepoluante și de depozitare vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului ;
- (2) Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- (3) Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- (4) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp; se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu rădăcini pivotante care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 m, vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- (2) Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice și cele care au transport în comun.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- (1) Pentru unitățile agro-industriale, unitățile destinate activităților productive și și serviciilor de depozitare P.O.T. maxim = 70%;
- (2) Pentru unitățile mici și mijlocii productive și de servicii nepoluante și de depozitare P.O.T. maxim = 60%;
- (3) Pentru parcurile de activități P.O.T. maxim = 40%.

⁴ Legea nr. 107/25.09.1996 - Legea Apelor, Capitolul II, Secțiunea I, Articolul 9.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

- (1) Pentru unitățile agro-industriale, unitățile destinate activităților productive și servicii de depozitare se recomandă un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 15 mc/mp teren;
- (2) Pentru unitățile mici și mijlocii productive și de servicii nepoluante și de depozitare se recomandă ca acest coeficient să nu depășească 9 mc/ mp teren;
- (3) Pentru parcurile de activități se recomandă să nu se depășească 4,5 mc/mp teren.

CC - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚII

CCr - SUBZONA CĂILOR RUTIERE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Subzona căilor rutiere este formată din căile de comunicație rutieră, împreună cu terenurile necesare activităților de transport.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D.
- (2) Reglementările cu caracter definitiv sunt:
- Articolul 1 – Utilizări admise;
 - Articolul 2 – Utilizări admise cu condiționări;
 - Articolul 3 – Utilizări interzise;
- (3) Se vor respecta zonele de protecție și siguranță conform Ordonanței de Guvern Nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor:
- a) Zona de siguranță 1,50 metri, măsurată de la marginea exterioară a șanțurilor/acostamentului;
- b) Zona de protecție este măsurată de la marginea zonei de siguranță astfel:
- Drumuri naționale – 22,00 metri;
 - Drumuri județene – 20,00 metri.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Municipiul Călărași.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Se admit următoarele funcțiuni:
- a) Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
 - b) Rețele tehnico-edilitare;
 - c) Spații verzi amenajate, inclusiv plantații de aliniament;
 - d) Lucrări de terasamente și sistematizare verticală;
 - e) Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public;
 - f) Căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
 - g) Piste pentru bicicliști;
 - h) Iluminat public, semnalizarea și orientarea rutieră;
 - i) Parcaje publice;

- j) Autogări, și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transportului public.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții sau activități comerciale, căi de acces, amenajări sau instalații în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, cu acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.

ARTICOLUL 3. ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.
- (2) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- lărgirea unor străzi;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel;
- (2) Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune;
- (3) Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, avându-se totodată în vedere și reglementările privind securitatea rutieră.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) În intravilan, împrejuririle parcelelor adiacente arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente zonelor funcționale din care fac parte.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

CCf - SUBZONA CĂILOR FERUVIARE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Subzona căilor feroviare este formată din căile de comunicație feroviară, împreună cu terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane).

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (2) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D.
- (3) Reglementările cu caracter definitiv sunt:
- Articolul 1 – Utilizări admise;
 - Articolul 2 – Utilizări admise cu condiționări;
 - Articolul 3 – Utilizări interzise;
- (4) Se vor aplica și respecta prevederile următoarelor acte normative:
- Lege nr. 203 / 26.07.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european;
 - Lege nr. 363 / 26.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea I – rețele de transport;
 - Lege nr. 55 / 16.03.2006 privind siguranța feroviară;
 - Lege nr. 213 / 17.11.2008 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
 - Hotărâre nr. 817 / 14.07.2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii;
 - Ordonanță nr. 43 / 28.07.1998 privind regimul drumurilor;
 - Ordonanță de urgență nr. 12/07.07.1998 (republicată în 09.09.2004) aprobată prin Legea nr. 89/1999 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române;
 - Ordin MT nr. 158 / 16.05.1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (5) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Municipiul Călărași.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Pe terenurile aferente infrastructurii feroviare generale sunt admise:
- a) Stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
 - b) servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;

- c) amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
 - d) lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.);
 - e) spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
 - f) parcaje pentru salariați și pentru călători.
- (2) În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice sunt admise:
- a) elemente ale infrastructurii feroviare – căile de rulare;
 - b) elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant;
 - c) instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației;
 - d) cele de conducere operativă a circulației trenurilor;
 - e) instalațiile și lucrările de protecție a mediului etc;
 - f) alte utilizări în conformitate cu cadrul normativ specific, în vigoare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul CFR și potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii;
- (2) Se impune delimitarea clară prin garduri sau garduri vii a terenului aferent activității feroviare, vizibile de pe drumurile publice în conformitate cu regulile de securitate feroviare.

ARTICOLUL 3. ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) În zonele de siguranță aferente infrastructurii feroviare publice (20 m din axul CF) este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - a) construcții, fie și cu caracter temporar;
 - b) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
- (2) În zonele de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:
 - a) amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - b) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
 - c) efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
 - d) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.
- (3) Se interzic orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;

- (4) Se interzice depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- (2) pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale conform normelor specifice.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- (2) Necesarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu normele și reglementările specifice în vigoare.
- (3) Locurile de parcare vor fi amenajate în afara spațiului circulației publice.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- (2) Volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- (3) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- (4) Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul dacă acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte;

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Conform studiilor de specialitate, se recomandă realizarea unor bariere verzi între calea ferată și zonele de locuințe situate în zona de protecție a căii ferate.
- (2) În limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii orașului.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile zonei de siguranță a infrastructurii feroviare se vor realiza pe baza unor proiecte de specialitate în cadrul cărora se vor lua în mod obligatoriu în considerare criterii de securitate, de protecție fonică a zonelor învecinate și estetice;
- (2) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m, cu excepția situațiilor în care considerente de protecție fonică impun înălțimi mai mari;
- (3) Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii / vegetație medie și înaltă.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

CCn – SUBZONA CĂILOR NAVALE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Subzona căilor navale este formată din Canalul Călărași (canal navigabil, de la platforma industrială Călărași la brațul Borcea).

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (2) În conformitate cu legislația în vigoare.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (3) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Municipiul Călărași.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Porturi, instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor de transporturi navale;
- (2) Servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor de transporturi navale;
- (3) Instituții care coordonează activitatea în domeniu;
- (4) Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

ARTICOLUL 3. ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 14

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 16

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SP - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

SPa – SUBZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Subzonă spații verzi amenajate cu acces nelimitat.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (2) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D..
- (3) Reglementările cu caracter definitiv sunt:
- Articolul 1 - Utilizări admise;
 - Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări;
 - Articolul 3 - Utilizări interzise;
 - Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.);
 - Articolul 16 - Coeficient maxim de ocupare a terenului (C.U.T.).

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (4) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Municipiul Călărași.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Se admit funcțiuni specifice spațiului public plantat, precum:
- a) Spații plantate;
 - b) Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
 - c) Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
 - d) Construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
 - e) Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
 - f) Parcaje.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

- (2) Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

ARTICOLUL 3. ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi amenajate;
- (2) Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- (3) Se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- (4) Se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- (5) Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- (6) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii cu următoarele mențiuni:
- a) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;
- b) Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri;
- c) Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități în spațiile publice.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Necesarul de parcaje se determină în conformitate cu Anexa 1 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

- (3) Se poate asigura staționarea autovehiculelor pe terenuri situate la o distanță de maximum 100,00 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 11,00 m (P+2E).

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale.
- (2) Alimentarea cu energie electrică pentru toate construcțiile va fie asigurată, fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.).
- (3) Pentru clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- (4) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon
- (5) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (6) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (7) Firidele de bransament vor fi realizate îngropat sau vor fi integrate în împrejmuire; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.
- (8) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Spațiile verzi publice cu acces nelimitat nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 m terenul va fi coborât cu minim 0,10 m sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- (1) Suprafața maximă mineralizată (construcții, alei, amenajări, spații pentru întreținere) = **10%** din suprafața totală a spațiului verde.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

- (1) C.U.T. maxim = **0,20 ACD/mp teren;**

SPs - SUBZONA PENTRU SPORT ȘI AGREMENT

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Spații verzi publice sau private, cu acces public limitat, dotate cu amenajări, echipamente, construcții specifice pentru agrement și sport.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D..
- (2) Reglementările cu caracter definitiv sunt:
 - Articolul 1 - Utilizări admise;
 - Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări;
 - Articolul 3 - Utilizări interzise;
 - Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.);
 - Articolul 16 - Coeficient maxim de ocupare a terenului (C.U.T.).

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (3) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Municipiul Călărași.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Stadion;
- (2) Baze de agrement, complexe și baze sportive;
- (3) bazin de înot acoperit sau în aer liber;
- (4) sală de sport specializată sau polivalentă;
- (5) teren de sport în aer liber sau acoperit (pentru jocuri sportive, tenis , fotbal etc.);
- (6) patinoar (natural sau artificial) deschis sau acoperit;
- (7) velodrom, autodrom;
- (8) hipodrom, centru hipic;
- (9) centru de canotaj;
- (10) parc de distracție;
- (11) Se admit construcții și instalații conform funcțiunii specifice programului.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Clădirile și amenajările pentru diferite activități conexe se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- (2) Se admit următoarele construcții pentru funcțiuni, condiționat de aprobarea unei documentații PUZ: comerț cu amănuntul: comerț alimentar, comerț nealimentar.
- (3) arcuri de distracție și aventura conform PUZ

- (4) se admit spații comerciale și servicii conexe sportului cu suprafață de maxim 100 mp (desfacerea de simboluri și echipamente sportive, de alimente și băuturi nealcoolice, închiriere de echipament sportiv etc.), condiționat de aprobarea unei documentații PUZ
- (5) Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.

ARTICOLUL 3. ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- (2) Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- (3) Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente;
- (4) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii cu următoarele mențiuni:
 - a) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;
 - b) Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri;
 - c) Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități în spațiile publice.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Necesarul de parcaje se determină în conformitate cu Anexa 1 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

- (3) Se poate asigura staționarea autovehiculelor pe terenuri situate la o distanță de maximum 100,00 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 11,00 m (P+2E).

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- (2) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale.
- (2) Alimentarea cu energie electrică pentru toate construcțiile va fie asigurată, fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.).
- (3) Pentru clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- (4) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon
- (5) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (6) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (7) Firidele de bransament vor fi realizate îngropat sau vor fi integrate în împrejurime; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.
- (8) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- (2) Se recomandă împrejurimi transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- (1) Suprafața maximă mineralizată (construcții, alei, amenajări, spații pentru întreținere) = **30%** din suprafața totală a spațiului verde.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

- (1) C.U.T. maxim = **0,35 ACD/mp teren;**

SPp – SUBZONA PENTRU PERDELE DE PROTECȚIE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Culoare de protecție față de infrastructura majoră – a căii ferate și rutiere, spații verzi cu rol de protecție sanitară, între zone funcționale incompatibile.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (2) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D..
- (3) Reglementările cu caracter definitiv sunt:
 - Articolul 1 - Utilizări admise;
 - Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări;
 - Articolul 3 - Utilizări interzise;

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (4) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Municipiul Călărași.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc.;
- (2) spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.;
- (3) perdele de protecție verzi în vederea diminuării incompatibilității funcționale dintre zonele industriale (depozitare, logistică) și zonele de locuire
- (4) zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) În zonele de protecție a infrastructurii majore se admite amenajarea unui sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velor și dotarea cu mobilier urban al traseelor.
- (2) Orice alte intervenții se vor implementa prin studii de specialitate.

ARTICOLUL 3. ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.
- (2) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- (1) Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

ARTICOLUL 5 14

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 16**

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SPc- SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PENTRU PROTECȚIA CURSURILOR DE APĂ

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Subzonă spații verzi pentru protecția cursurilor de apă, lacurilor. Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (2) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D..
- (3) Reglementările cu caracter definitiv sunt:
- Articolul 1 - Utilizări admise;
 - Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări;
 - Articolul 3 - Utilizări interzise;
 - Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.);
 - Articolul 16 - Coeficient maxim de ocupare a terenului (C.U.T.).

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (4) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Municipiul Călărași.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Se admit funcțiuni specifice spațiului pentru protecția cursurilor de apă:
- Drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, debarcadere, anexe sanitare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate.

ARTICOLUL 3. ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 11,00 m (P+2E).

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- (1) Suprafața maximă mineralizată (construcții, alei, amenajări, spații pentru întreținere) = **10%** din suprafața totală a spațiului verde.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

- (1) C.U.T. maxim = **0,20 ACD/mp teren;**

DS - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter militar ale MAPN, MAI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - 3

- (1) Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - 14

- (1) Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - 16

- (1) Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

GC - ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GCI - SUBZONA PENTRU CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Subzona pentru construcții și amenajări pentru gospodărie comunală include funcțiuni specifice și asigură servirea populației cu echipare edilitară și salubritate.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D..
- (2) Reglementările cu caracter definitiv sunt:
- Articolul 1 - Utilizări admise
 - Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări;
 - Articolul 3 - Utilizări interzise;
 - Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.);
 - Articolul 16 - Coeficient maxim de ocupare a terenului (C.U.T.).

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (3) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Municipiul Călărași.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Sunt admise construcții, instalații și amenajări necesare funcțiunilor de gospodărie comunală, precum:
- a) construcții tehnice și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, transportul public urban, salubritate, platformă gunoi, întreținerea spațiilor plantate, stații epurare, etc.;
 - b) construcții și instalații aferente echipării tehnice majore;
 - c) activități conexe – administrative, sociale, etc..

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admite dezvoltarea activităților de bază prin adăugarea de noi corpuri de clădire, echipamente sau instalații tehnologice cu condiția ca aceasta să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție față de riscuri tehnologice sau sanitară.

ARTICOLUL 3. ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;

- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Se va menține parcelarul existent.
- (2) Se acceptă extinderea incintelor prin înglobarea unor parcele învecinate, caz în care, prin PUZ, acestea vor fi transferate în prezenta zonă funcțională.
- (3) Pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp și un front la stradă de minim 15 metri.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile se vor retrage de la aliniament cu minim 6,00 metri.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6,00 m.
- (2) Construcțiile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 m.
- (3) Se interzice alipirea clădirilor tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit, procese de producție non-stop.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 6,00 metri sau conform normelor tehnice.
- (2) Distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează și încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- (4) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.
- (2) În cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă funcțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți - educație, sănătate etc. - se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3,00 m și se va realiza o perdea verde de protecție.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje se determină în conformitate cu Anexa 1 la prezentul regulament.
- (2) Pentru staționarea autovehiculelor personalului se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților de gospodărire comunală.
- (3) Se recomandă ca parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejuririi. Alternativ, se pot realiza spații subterane dedicate parcării.
- (4) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.
- (5) Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de zona funcțională cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de acestea cu minimum 5,00 m.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Conform normelor tehnice.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (3) Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale.
- (2) Alimentarea cu energie electrică pentru toate construcțiile va fie asigurată, fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.).
- (3) Clădirile vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor în vigoare.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va asigura suprafața minimă de spații verzi în conformitate cu Anexa 2 a prezentului Regulament.
- (2) Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității.
- (3) Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.
- (4) Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2,00 m și maxim 2,50 m din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă și vor fi obligatoriu dublate de gard viu.

- (2) Porțile împrejuririlor situate pe aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- (3) Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,50 metri.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- (1) Conform normelor tehnice.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

- (1) Conform normelor tehnice.

GCc – SUBZONA PENTRU CIMITIRE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Cimitire existente, active sau zone de extindere ale acestora.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) Funcționarea cimitirelor e reglementată prin legislația în vigoare. În plus, pentru buna funcționare a acestora, se instituie următoarele reglementări:
- a) se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetației, eliminarea spațiilor verzi, ocuparea spațiului dintre morminte.
 - b) pentru extinderea cimitirelor existente pe suprafețe de teren învecinate se vor întocmi documentații de urbanism de tip PUZ și planuri generale de organizare și parcelare, prin care se vor asigura în mod obligatoriu și zonele de protecție sanitară spre noile vecinătăți, în conformitate cu normele în vigoare.
 - c) pentru autorizarea unor construcții noi / extinderea celor existente se vor elabora în prealabil P.U.D.
- (2) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D..
- (3) Reglementările cu caracter definitiv sunt:
- Articolul 1 - Utilizări admise;
 - Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări;
 - Articolul 3 - Utilizări interzise;
 - Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.);
 - Articolul 16 - Coeficient maxim de ocupare a terenului (C.U.T.).

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (4) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Municipiul Călărași.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Sunt admise cimitire și construcții anexă, precum:
- a) Capelă mortuară;
 - b) Mausoleu – osuar;
 - c) Lucrări funerare sub și supraterane;
 - d) Crematorii;
 - e) Spații tehnice aferente funcțiunii de bază;
 - f) Pavilioane pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
 - g) Circulații – alei carosabile, semicarosabile și pietonale, parcaje;
 - h) Plantații.

- (2) Se conservă de regulă actuala configurație și actualele utilizări, care pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate.
- (2) Se va asigura conform normelor o zonă de protecție de 50,0 metri.
- (3) Pentru noile cimitire se va avea în vedere o densitate mai redusă a locurilor de veci 8,00 mp pentru loc de veci și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

ARTICOLUL 3. ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Se va menține parcelarul existent.
- (2) Se acceptă extinderea incintelor prin înglobarea unor parcele învecinate, caz în care, prin PUZ, acestea vor fi transferate în prezenta zonă funcțională.
- (3) Conform legislației în vigoare.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile se vor retrage de la aliniament cu minim 6,00 metri.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6,00 m.
- (2) Construcțiile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 m.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 6,00 metri sau conform normelor tehnice

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.
- (2) Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului;
- (3) În cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă funcțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți - educație, sănătate etc. - se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Când acest

lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m și se va realiza o perdea verde de protecție.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje se determină în conformitate cu Anexa 1 la prezentul regulament.
- (2) Pentru staționarea autovehiculelor personalului se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților de gospodărire comunală.
- (3) Se recomandă ca parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejuririi. Alternativ, se pot realiza spații subterane dedicate parcării.
- (4) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.
- (5) Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de zona funcțională cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de acestea cu minimum 5,00 m.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Conform normelor tehnice.
- (2) Înălțimea clădirilor anexe nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția clopotnițelor sau capelelor.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) Se va ține seama de caracterul funcțiunii.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale.
- (2) Alimentarea cu energie electrică pentru toate construcțiile va fie asigurată, fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.).
- (3) Clădirile vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor în vigoare.
- (4) Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri.
- (5) Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice, de regulă la spațiul verde perimetral.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va asigura suprafața minimă de spații verzi în conformitate cu Anexa 2 a prezentului Regulament.
- (2) Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în mod prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

- (3) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.
- (4) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2,00 m și maxim 2,50 m din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă și vor fi obligatoriu dublate de gard viu.
- (2) Porțile împrejmuirilor situate pe aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- (3) Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,50 metri.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- (1) Conform normelor tehnice.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

- (1) Conform normelor tehnice.

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN

TERENURI ÎN EXTRAVILAN

TA – TERENURI AGRICOLE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona este alcătuită din terenuri cu destinație agricolă situate în extravilanul Municipiului Călărași.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (2) Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin P.U.G. se va face numai pentru se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.
- (3) Nu se admite crearea de trupuri noi prin introducerea în intravilan a unor terenuri agricole.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (4) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Municipiul Călărași.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole (construcții de mici dimensiuni și regim de înălțime P menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole;
- (2) împrejurimi;
- (3) lucrări de îmbunătățiri funciare;
- (4) perdele de protecție;
- (5) drumuri de exploatare;
- (6) lucrări și amenajări tehnice (magistrale produse petroliere, magistrale gaze, rețele de energie electrică, conducte aducțiune apă, captări de apă subterană);
- (7) Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 18/1991, pe baza unor documentații specifice.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație.

- (2) Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor Legii nr. 18/1991, vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr. 137/1995.

ARTICOLUL 3. ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,00 metri.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 m.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în PUZ;
- (2) Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- (3) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul parcelei, deci în afara domeniului public.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși 6,00 m.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie.
- (2) Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.
- (3) Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) În cazul în care sunt necesare împrejurimi, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- (1) P.O.T. maxim = **10%** - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (maxim 10% din suprafața totală a exploatației agricole).

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

- (1) C.U.T. maxim = **0,10 ACD/mp teren;**

TF – TERENURILOR CU DESTINAȚIE FORESTIRĂ

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona este alcătuită din terenuri cu destinație forestieră situate în extravilanul Municipiului Călărași.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (2) Este interzisă introducerea în intravilan prin documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. a terenurilor cu destinație forestieră.
- (3) Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu Codul Silvic.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (4) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Municipiul Călărași.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Vegetație forestieră;
- (2) Drumuri de exploatare;
- (3) Construcții și amenajări forestiere;
- (4) Exploatare în regim silvic.
- (5) Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 26/1996, pe baza unor documentații specifice.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, etc.).
- (2) Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii.

ARTICOLUL 3. ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Se vor asigura accesele din drumurile forestiere.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși 6,00 m.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Dacă sunt necesare, echiparea edilitară se va face pe baza unor proiecte de specialitate și a obținerii autorizației de construire.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va menține vegetația existentă.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) În cazul în care sunt necesare împrejuriri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

- (1) Nu este cazul.

TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona este alcătuită din terenuri aflate permanent sub ape, reprezentate de Fluviul Dunărea și Brațul Borcea situate în extravilanul Municipiului Călărași.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) lucrări de gospodărie a apelor, de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, apărări de maluri, stabilizări teren;
- (2) regularizări de curs ape;
- (3) lucrări hidrotehnice;
- (4) poduri și modernizări de poduri.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 3. ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Se vor asigura accesele din drumuri publice pentru orice lucrare hidrotehnică și exploatarea de agregate minerale (balastiere);
- (2) Se vor amenaja drumuri de halaj.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) se vor asigura parcarile pentru autovehiculele de intervenție pentru lucrări hidrotehnice;

- (2) pentru construcții administrare lucrări hidrotehnice, hidrocentrale, microhidrocentrale cu respectarea prevederilor PUZ aprobat în condițiile legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Conform PUZ.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Dacă sunt necesare, echiparea edilitară se va face pe baza unor proiecte de specialitate și a obținerii autorizației de construire.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic.
- (2) Este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

- (1) Nu este cazul.

TC – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona ocupata de elementele constructive de drum și de lucrările aferente constituite din ampriza și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zona de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice sau zona de cale ferată.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) rețeaua de drumuri din extravilan (drum național, drum județean, comunal, local și de exploatare agricolă) intersecții la nivel, trotuare, șanțuri, rigole, plantații de protecție, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene;
- (2) Infrastructura de cale ferată;
- (3) Sunt admise rețele tehnico-edilitare situate de-a lungul drumurilor, spații plantate.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) sunt admise lucrări de modernizare, extindere, reparații de drumuri existente;
- (2) construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m din ax) situata în intravilan se autorizează cu avizul „CFR S.A.” și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

ARTICOLUL 3. ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare și organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a drumurilor;
- (2) lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea circulației pe drumurile publice și nu permit intervenția în caz de avarie fără blocarea sau întreruperea traficului;
- (3) orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- (4) amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității sau care obturează vizibilitatea indicatoarelor rutiere; Se interzice amplasarea panourilor publicitare în zona de siguranță a drumurilor.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se pot realiza echipări edilitare de-a lungul acestor drumuri pentru asigurarea utilităților unor amplasamente din proximitate;
- (2) Noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate și sanitare în vigoare).

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) În cazul în care sunt necesare împrejurimi, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

- (1) Nu este cazul.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- (1) Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) se conturează prin străzi și limite cadastrale, precum și pe baza funcțiunii predominante și a categoriilor de intervenție.
- (2) UTR-urile sunt delimitate pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.
- (3) La nivelul Municipiului Călărași au fost delimitate 53 de UTR-uri, dintre care primele 10 cu valoarea istorică, după cum urmează:

UTR 1 Zona Centrală: Zona cuprinde zonele de protecție ale monumentelor istorice: Palatul Administrativ, Cazarma Pompierilor, Biserica Volna, Primăria Veche, Școala Comercială și clădiri de pe străzile 13 Decembrie și Independenței. Zona acoperă integralitatea orașului anterior anului 1852 și, prin urmare cuprinde și două zone importante de protecție arheologică.

UTR 2 Măgureni: Zona cuprinde aria de interes a satului Măgureni, dar și interstițiul dintre Călărași și Măgureni cu cazarma de infanterie, spațiile de instrucție, clădirile școlare, etc.. Zona prezintă un caracter rezidențial unitar și destinația sa inițială se păstrează. Parcelele au dimensiuni rezonabile 500 – 1.200mp pentru a permite o locuire de calitate. În plus rezerva de teren agricol permite atât dezvoltarea pe adâncime cât și utilizarea spațiului pentru grădini sau spații publice. Parcelarul fiind punctul de interes major din punct de vedere istoric clădirile se pot reconfirma sau înlocui cu păstrarea imaginii unitare de ansamblu.

UTR 3 Periferia: Zona, denumită istoric Mahalaua este partea de oraș care nu a beneficiat de planul de aliniament din 1852. Zona este compusă din subzone rezidențiale rezultând din diversele variante de lotizare care au fost imaginate de-a lungul timpului, începând cu prelungirea orașului pe trama ortogonală și terminând cu cartierul industrial nerealizat din anii 1920.

UTR 4 Str. Grivița, str. Sloboziei, str. Gării: Zona este recunoscută istoric ca fiind zona centrală a orașului și zona rezidențială cea mai căutată. 52 de clădiri, în cea mai mare parte case, sunt listate monumente istorice. Alte 119 clădiri sunt semnalate ca având importanță în imaginea de ansamblu a orașului sau ca elemente de unicatitate.

UTR 5 Str. Ion Heliade Rădulescu: Zona construită protejată face parte din parcelarul inițial, din 1852, extins către nord în 1875 și 1923-28. Funcțiunea principală este cea de locuire individuală.

UTR 6 Str. București, axul comercial: Structura acestui UTR este dată de axul comercial al străzii București. Sunt atașate la această alcătuire zone care pot conlucra situate pe strada Alexandru Sahia – o intersecție comercială și Sala Polivalentă.

UTR 7 Str. Tudor Vladimirescu: UTR 7, precum UTR 5, se referă în primul rând la parcelarul din 1852 extins în 1875 și ulterior. Zona este adiacentă zonei cu cel mai mare prestigiu din oraș ceea ce îi permite să se dezvolte asemănător și mai accelerat.

UTR 8 Cartier demobilizați: Acest cartier a fost proiectat inițial cu o viziune extrem de optimistă, cu un scuar central și o tramă radială. Intervențiile din perioada comunistă și ulterioară nu au făcut decât să distrugă spațiile publice și coerența inițială.

- UTR 9 Hotarul Moșiei:** constituit pe axul străzii Belșugului care urmează hotarul Moșiei orașului, conține rezerve importante de spații verzi la nivelul municipiului, Grădina zoologică, Parcul Dumbrava și parte din zona locuințelor colective.
- UTR 10 Cartier Mircea Vodă:** este constituit pe aria parcelarului satului Mircea Vodă, zona neatinsă de dezvoltarea cartierului muncitoresc. Trama stradală și dimensiunea generoasă a loturilor constituie oportunitatea principală a zonei.
- UTR 11** UTR este constituit predominant din zona de locuire colectivă, cu zone enclave de locuire individuală în Cartierul Orizont și parte din Cartierul Moldoveni.
- UTR 12** UTR este constituit predominant din zona de locuire colectivă, parte din Cartierul Moldoveni și Cartier 10 nivele, cu dotări specifice zonei de locuire (educație, sănătate, comerț, etc.).
- UTR 13** UTR este constituit predominant din zona de locuire colectivă, parte din Cartierul Volna și Cartier 5 Călărași, cu dotări specifice zonei de locuire (educație, sănătate, comerț, etc.).
- UTR 14** este definit de Stadionul AFC Dunărea Călărași și zona comercială dezvoltată în partea de est (Lidl, Kaufland)
- UTR 15** Parte a cartierului Ceremac, are un profil predominant de locuire individuală, dezvoltat după 1945.
- UTR 16** Parte a cartierului Ceremac, zonă dezvoltată după 1990 cu zone de locuire individuală și rezerve de teren în curs de reconfigurare funcțională.
- UTR 17** Zona industrială din partea de est a orașului cu mari rezerve de teren.
- UTR 18** Partea de est a cartierului Măgureni cu locuire individuală și parcelar rural.
- UTR 19** Zona adiacentă Bratului Borcea cu zonă industrială în proximitatea Portului Călărași și importante rezerve de teren.
- UTR 20** UTR cu caracter destructurat în curs de dezvoltare, cu importante rezerve de teren fiind delimitat de Strada Rocadei.
- UTR 21** Fostă zonă industrială aflată în degradare, cu potențial de dezvoltare cu accesibilitate crescută în cadrul municipiului.
- UTR 22** Cartierul Obor – zonă constituită cu parcelar regulat.
- UTR 23** Cartierul Cărmidari – zonă constituită cu parcelar tradițional, trama stradală și parcelarul este bine conservat.
- UTR 24** Zonă în curs de dezvoltare, neconstituită, cu caracter predominant de locuire individuală în care sunt necesare echipamente publice pentru deservirea locuitorilor (grădinițe, creșe, zone de spații verzi, agrement și sport).
- UTR 25** Platformă industrială cu un caracter neomogen, destructurat.
- UTR 26** Zonă constituită după 1990 reprezentată de Cartierul Livada.

- UTR 27** este definit de un parcelar agricol, se poate restructura într-o zonă mixtă de industrie, comerț și servicii, fiind delimitat de către DN21 și DN21B. Face trecerea către Zona industrială Saint Gobain.
- UTR 28** Zonă industrială reprezentată de fabrica de sticlă Saint Gobain, zonă de avicola în partea de nord și parcelar agricol ce poate susține dezvoltarea zonelor mixte - locuire, instituții publice, comerț și servicii, industrie.
- UTR 29** Platformă industrială din perioada comunistă, având în vedere accesibilitatea ridicată oferită de DN21B și DN3D se recomandă amplasarea de parcuri logistice.
- UTR 30** Zonă în curs de dezvoltare ce conține funcțiuni de servicii și administrative.
- UTR 31** Zonă în curs de dezvoltare la intrarea în municipiul Călărași, deservită de DN3 și DN3D, în care a fost propus extinderea extravilanului.
- UTR 32** Zonă industrială nou dezvoltată de-a lungul cursului de apă Jirlău.
- UTR 33** Plaja Mare - zonă cu potențial de agrement.
- UTR 34** Zonă adiacentă brațului Borcea în proximitatea Parcului Central, vis-a-vis de Plaja mare, zonă cu potențial de dezvoltare a unui port de agrement.
- UTR 35** Plaja Pod 4 zonă mixtă de servicii și agrement.
- UTR 36** Zonă industrială pe malul Dunării.
- UTR 37** Zona Chiciu - zonă de trecere cu bacu către Silistra.
- UTR 38** Trup reprezentat de Stația de epurare.
- UTR 39** Parcelar agricol adiacent Canalului Siderca cu potențial de dezvoltare, cu funcțiuni mixte – locuire, comerț și servicii, turism, agrement și sport.
- UTR 40** Trup în partea de sud - vest cuprinzând subzona de activități agricole și agro-industriale.
- UTR 41** Trup în partea de vest cuprinzând subzona construcții și amenajări pentru gospodărie comunală.
- UTR 42** Port pentru Combinatul siderurgic (1980-1990) și canalul Siderca, zonă cu potențial major în dezvoltarea economică a municipiului Călărași.
- UTR 43** Canton silvic.
- UTR 44** Trup în partea de sud - vest cuprinzând subzona de activități agricole și agro-industriale.
- UTR 45** Trup în partea de sud cuprinzând subzona de activități agricole și agro-industriale.
- UTR 46** Trup în partea de sud cuprinzând subzona de activități agricole și agro-industriale.
- UTR 47** Canton silvic.
- UTR 48** Canton silvic.
- UTR 49** zonă dezafectată cu potențial de extindere a funcțiilor de industrie, depozitare și servicii.

- UTR 50** Trup în partea de est cuprinzând subzona de activități agricole și agro-industriale.
- UTR 51** Trup în partea de est cuprinzând subzona construcții și amenajări pentru gospodărie comunală.
- UTR 52** Trup în partea de est cuprinzând zona Avicola Călărași.
- UTR 53** Rezervă de teren în partea de nord a municipiului, având un parcelar agricol cu potențial de dezvoltare funcțiunilor mixte - locuire, instituții publice, comerț și servicii.

PUG

Municipiul Călărași